

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 30. januára 2024

Materiál číslo: 11/2024

Návrh na kúpu nebytových priestorov č. 1 a č. 2, vrátane príslušenstva nebytových priestorov č. 1 a č. 2, v Bytovom dome na ulici Šustekova 21, v k. ú. Petržalka, pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka

Predkladateľ:

Mgr. Iveta Jančoková
zástupkyňa starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť ponuky
4. Výpis z LV č. 3264 čiastočný
5. Znalecký posudok č. 59/2023
6. Znalecký posudok č. 2/2023
7. Snímka z katastrálnej mapy
8. Stanoviska komisií

Zodpovedný:

Mgr. Bc. Petra Dobiašová
Poverená zastupovaním
vedúceho referátu
správy miestneho majetku

Spracovateľ:

Ing. Alenka Belanová
referát správy
miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

Schváliť

1. Prevod vlastníckeho práva k:

nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v **Bytovom dome na ulici Šustekova 21** v Bratislave, súpisné číslo 2992, druh stavby 9 – Bytový dom s popisom stavby Šustekova 21, 23, postavená na pozemkov registra „C“ KN parc. č. 455, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 390 m²; parc. č. 456, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 389 m², v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 3264, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadeniam domu, na príslušenstve v nasledovnej špecifikácii:

- **Nebytový priestor č. 1, druh nebytového priestoru 12 – Iný nebytový priestor, nachádzajúci sa v suteréne -1**(súpisné číslo 2992), vchod Šustekova 21 v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5070/652398, **vrátane príslušenstva Nebytového priestoru č. 1, ktoré tvorí tepelné energické zariadenie technologického charakteru ako OST – odberná stanica tepla,**
- **Nebytový priestor č. 2, druh nebytového priestoru 12 – Iný nebytový priestor, nachádzajúci sa v suteréne -1**(súpisné číslo 2992), vchod Šustekova 21 v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5089/652398, **vrátane príslušenstva Nebytového priestoru č. 2, ktoré tvorí technologické zariadenie ako ZSV – zosilňovacia stanica vody,**

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Slovenská republika, správca: Železnice Slovenskej republiky, so sídlom: Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501 ako predávajúceho **do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka,** so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 **ako kupujúceho**

za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 44 618,00 Eur bez DPH.

a splnomocniť

2. starostu vykonať rozpočtové opatrenia v roku 2024 podľa bodu 1 uznesenia

Zmluva s predávajúcim bude podpísaná do 90 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Žiadateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka, IČO:00 603 201
so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Predmet ponuky je prevod vlastníckeho práva:

nehnutelnostiam nachádzajúcich sa v **Bytovom dome na ulici Šustekova 21** v Bratislave, súpisné číslo 2992, druh stavby 9 – Bytový dom s popisom stavby Šustekova 21, 23, postavená na pozemkov registra „C“ KN parc. č. 455, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 390 m²; parc. č. 456, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 389 m², v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 3264, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a príslúchajúcich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadeniam domu, na príslušenstve v nasledovnej špecifikácii:

- **Nebytový priestor č. 1, druh nebytového priestoru 12 – Iný nebytový priestor, nachádzajúci sa v suteréne -1**(súpisné číslo 2992), vchod Šustekova 21 v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5070/652398, **vrátane príslušenstva Nebytového priestoru č. 1**, ktoré tvorí tepelné energické zariadenie technologického charakteru ako OST – odberná stanica tepla.
- **Nebytový priestor č. 2, druh nebytového priestoru 12 – Iný nebytový priestor, nachádzajúci sa v suteréne -1**(súpisné číslo 2992), vchod Šustekova 21 v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5089/652398, **vrátane príslušenstva Nebytového priestoru č. 2**, ktoré tvorí technologické zariadenie ako ZSV – zosilňovacia stanica vody,

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Slovenská republika, správca: Železnice Slovenskej republiky, so sídlom: Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501 ako predávajúceho **do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka**, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 **ako kupujúceho**

za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 44 618,00 Eur bez DPH.

Ku kúpnej cene bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

Železnice Slovenskej republiky predložili ponuku Mestskej časti Bratislava-Petržalka na kúpu nebytového priestoru č. 1, vrátane príslušenstva Nebytového priestoru č. 1, ktoré tvorí tepelné energické zariadenie technologického charakteru ako OST – odberná stanica tepla, a nebytového priestoru č. 2, vrátane príslušenstva Nebytového priestoru č. 2, ktoré tvorí technologické zariadenie ako ZSV – zosilňovacia stanica vody, v stavbe bytového domu so súpisným číslom 2992.

Železnice Slovenskej republiky spravujú majetok štátu, ktorý podlieha všeobecnému zákazu odpredaja, obsiahnutému v ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov. K udeleniu výnimky z tohto zákazu je nutné odôvodniť potrebu a výhodnosť navrhovanej transakcie a skompletizovať rozsiahlu dokumentáciu spôsobom, ktorý upravuje predpis Ministerstva dopravy Slovenskej republiky. V odôvodnených prípadoch a pri preukázaní ekonomickej výhodnosti odpredaja sa umožňuje získať predchádzajúci súhlas Ministerstva dopravy Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

Vychádzajúc z vyššie uvedených podmienok Železnice Slovenskej republiky navrhujú realizáciu prevodu vlastníctva predmetného majetku za kúpnu cenu **vo výške 44 618,00 EUR bez DPH**. Ku kúpnej cene bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

Mestská časť Bratislava-Petržalka pripravuje momentálne s Veoliou dohodu o zverení takto nadobudnutého majetku do správy CZT, keďže po obnove technológia by mal byť tento objekt ku nej pričlenený.

Spoločnosť Veolia Energia Slovensko a.s. prevádzkuje a spravuje tepelno - technické zariadenia tepelného hospodárstva mestskej časti Petržalka. A to na základe zmluvy 023/92. Zmluva má 32 dodatkov kde väčšina dodatkov spočíva v aktualizácii stavu majetku tepelného hospodárstva. V Petržalke nie je žiadna iná sústava CZT (centrálneho zásobovania teplom). Preto bolo snahou spoločnosti Veolia Energia Slovensko a.s. predávaný majetok ŽSR získať. Spočiatku bola predstava ŽSR o cene za priestory a technológiu veľmi vysoká (161 000,00 Eur) Následným rokovaním sa podarilo zástupcov ŽSR presvedčiť že technológia je zastaralá a ich cena je nereálna. Bolo dohodnuté, aby sa vypracoval znalecký posudok a ŽSR budú akceptovať výsledok posudku. Čo sa aj udialo.

Spoločnosť Veolia Energia Slovensko, a.s. plánuje po zaradení predmetnej OST do sústavy majetku TEZ CZT Petržalka v zmysle zmluvy o nájme č. 023/92 jej komplexnú rekonštrukciu - modernizáciu za účelom zefektívnenia dodávok tepla pre bytový dom Šusteková 9-11 a za účelom pripojenia bytových domov Šusteková 17-19 a 21-23, ktoré prejavili záujem byť opätovne zásobované teplom zo systému CZT. Vlastníci kontaktovali obchodné oddelenie Veolia.

Predpokladaná investícia bude pozostávať z:

- odborná likvidácia podstatnej časti súčasného TEZ OST (môžeme to robiť aj Veolia),
- pripojenie byt. domu Šustekova 9-11 na primárny rozvod a vybudovanie tlakovo nezávislej technológie (D)OST,
- vybudovanie samostatnej/samostatných (D)OST pre novo pripojené objekty Šust. 17-19 a 21-23 podmienené dohodou o pripojení s vlastníckmi.

Veolia Energia Slovensko a.s. má záujem o predmetnú OST, nakoľko súčasný stav OST vo vlastníctve tretej strany (ŽSR) je vo veľmi zlom technickom stave a jej neumožňuje ručiť za spoľahlivú a bezpečnú dodávku tepla pre jej (koncových) klientov na predmetnom okruhu OST. Zaradením OST do CZT a rekonštrukciou - modernizáciou predmetnej OST do súboru technológií CZT regulovaného subjektu (Veolia) taktiež umožní pripojiť nové objekty

spotreby, čím sa dosahuje trvalá udržateľnosť primeraných nákladov vo fixnej zložky ceny tepla v celej sústave CZT = rozpočítanie fixných nákladov spadajúcich do ceny tepla na väčší počet odberateľov.

OST aktuálne zásobuje bytový dom Šustekova 9-11, po rekonštrukcii - modernizácii bude schopná zásobovať aj pripojené bytové domy Šustekova 17-19 a 21-23. To znamená touto akciou dôjde k posilneniu CZT v danej oblasti a k posilneniu CZT Petržalka ako takého. CZT Petržalka je majetkom mestskej časti.

V skutočnosti ak dôjde k rekonštrukcii a modernizácii OST nie je potrebné aby technológia bola v dvoch priestoroch. Veolia bude mať záujem prebrať do prevádzky technológiu OST ako takú - ako celok a pre ňu bezprostredne sú potrebné priestory NP č. 1.

Nie predáva sa to ako celok. Pravdepodobne Veolia bude potrebovať jeden priestor. To znamená, že Veolia osadí novú technológiu v priestore NP 1. Avšak to neznamená, že sa im bude priestor predávať. Priestor bude Mestskej časti Bratislava-Petržalka a Mestská časť Bratislava-Petržalka bude Veolii prenajímať. V zmysle zmluvy 023/93 o nájme.

Na základe informácii od teplárenských spoločností sme vedeli, že ŽSR pravdepodobne bude končiť s prevádzkou teplárenských zariadení v Petržalke. Ponuka prišla zo ŽSR. Ak by sme to nezobrali je možné, že by priestory kúpila tretia strana čo by znamenalo narušenie celistvosti CZT v danej lokalite. Taktiež boli požiadavky od vlastníkov na opätovné prepojenie sa do našej sústavy CZT. Taktiež Veolia mala záujem dané priestory a technológiu kúpiť. Samozrejme po dohode s nami.

Veolia nebude odkupovať žiaden priestor. Mestská časť bude prenajímať v zmysle zmluvy o nájme. Bude vypracovaný dodatok k zmluve. Veolia zainvestuje do technologického zariadenia a aj to nakoniec vloží do majetku Mestskej časti Bratislava-Petržalka. Po ukončení odpisovania. Taktiež v zmysle zmluvy.

Železnice Slovenskej republiky predáva len ako celok v zmysle žiadosti.

Myslím, že nie sú okna v nebytovom priestore č. 2. Ale je tam prípojka vody a napojenie na kanalizáciu. (WC)

Zmluva s predávajúcim bude podpísaná do 90 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

Materiál bol predmetom rokovania operatívnej porady starostu dňa 08.01.2024 a odborných komisií. Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu.

ŽELEZNICE SLOVENSKEJ REPUBLIKY



SPRÁVA MAJETKU ŽSR

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka
Kutlíkova 17, PSČ 852 14
Úsek hospodárenia s majetkom
Holekova 6, 811 04 Bratislava

<input checked="" type="radio"/> došiel	<input type="radio"/> omeš	<input type="radio"/> osuties
Došlo dňa: 20. 12. 2023		
Číslo zápisu: 522-80 / RSM	Číslo spisu:	
Prílohy/lysty: 2	Vybavuje:	

Miestny úrad m. č. Bratislava - Petržalka
Sekretariát starostu
Kutlíkova 17
851 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	08363/2023/SM/OR-3	Ing. Timea Némethová	13. 12. 2023

Vec

K.ú. Petržalka - odpredaj majetku - návrh kúpnej ceny

Železnice Slovenskej republiky (ďalej len „ŽSR“) Vám ponúkajú na odpredaj nasledovné nehnuteľnosti registra C KN a to:

- **Nebytový priestor č. 1 v stavbe bytového domu súp. č. 2992** na pozemkoch parc. č. 455, 456 a 452/2, vo vchode Šustekova 21, v suteréne -1, druh nebytového priestoru 12 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5070/652398 ktorý je v celosti zapísaný na LV č. 3264 vedenom Okresným úradom Bratislava pre okres Bratislava V, obec Bratislava - Petržalka, **k.ú. Petržalka** vrátane príslušenstva Nebytového priestoru č. 1, ktoré tvorí tepelné energetické zariadenie technologického charakteru ako OST – odberná stanica tepla.
- **Nebytový priestor č. 2 v stavbe bytového domu súp. č. 2992** na pozemkoch parc. č. 455, 456 a 452/2, vo vchode Šustekova 21, v suteréne -1, druh nebytového priestoru 12 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5089/652398 ktorý je v celosti zapísaný na LV č. 3264 vedenom Okresným úradom Bratislava pre okres Bratislava V, obec Bratislava - Petržalka, **k.ú. Petržalka** vrátane príslušenstva Nebytového priestoru č. 2, ktoré tvorí technologické zariadenie ako ZSV – zosilňovacia stanica vody (ďalej ako „Prevádzané nehnuteľnosti“).

ŽSR spravujú majetok štátu, ktorý podlieha všeobecnému zákazu odpredaja, obsiahnutému v ust. § 45 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 92/1991 Zb.“). K udeleniu výnimky z tohto zákazu je nutné odôvodniť potrebu a výhodnosť navrhovanej transakcie a skompletizovať rozsiahlu dokumentáciu spôsobom, ktorý upravuje predpis Ministerstva dopravy Slovenskej republiky (ďalej len „MD SR“). V odôvodnených prípadoch a pri preukázaní ekonomickej výhodnosti odpredaja sa umožňuje získať predchádzajúci súhlas MD SR v zmysle § 45a zákona č. 92/1991 Zb..

Vychádzajúc z hore uvedených podmienok Vám ŽSR navrhujú realizáciu prevodu vlastníctva predmetného majetku vo Váš prospech za kúpnu cenu vo výške **44 618,- € bez DPH**. Ku kúpnej cene bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

Vaše písomné stanovisko k vyššie uvedenému návrhu kúpnej ceny Vás žiadame zaslať obratom, najneskôr však **do 15.01.2024** na adresu uvedenú v záhlaví tohto listu.

Mer/

Telefón	E-mail	IČO	DIC	IC DPH
		31364501	2020480121	SK2020480121

ŽSR sú zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., v oddiele Po, vo vložke 312/B

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 3.1.2024
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 6:02:08
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 2.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3264

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2992	455 456	9	Šustekova 21, 23		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 455 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 456 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226.					
Iné údaje: Bez zápisu					
2992	452/2	13	predaj. textil. výrobn.		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 452/2 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

13 Budova ubytovacieho zariadenia

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 13

Počet vlastníkov: 13

Vchod (číslo) Šustekova 21	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5070/652398
Súpisné číslo 2992	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			

56 z 66

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť o zápis bytov a NP zo dňa 23.09.2004	
	Iné údaje	
	Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2011/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-780/11 Doplnenie zápisu NP R-2676/10	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
Správca		
Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba		
Neevidovaní		

Vchod (číslo) Šustekova 21	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve 5089/652398
Súpisné číslo 2992	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Žiadosť o zápis bytov a NP zo dňa 23.09.2004		
	Iné údaje		
	Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2011/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-780/11 Doplnenie zápisu NP R-2676/10		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovani			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovani			

Legenda

Druh nebytového priestoru

- 1 Zariadenie obchodu
- 4 Zariadenie služieb (výrobné, nevýrobné, opravárenské)
- 9 Zariadenie zdravotníckej a sociálnej starostlivosti
- 12 Iný nebytový priestor

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Počet správcov: 1
		K vlastníkovi
139	Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR, IČO: 31364501	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je správa k nehmuteľnosti Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 13.07.2022, R-4274/2022	

63 z 66

	Poznámky
	Bez zápisu.

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie X-364/07 zo dňa 29.5.2007

Znalec:
Miesto výkonu: **Ing. Marek Kočíš**
Vinné 72
072 31 Vinné
Telefónne číslo:
E-mailová adresa:
Evidenčné číslo znalca: 911 620

Zadávateľ: **Ing. Marián Švagrovský**
L. Svobodu 2369/10
075 01 Trebišov

Číslo spisu/ objednávky: Ústna objednávka zo dňa: 01.06.2023 na ohodnotenie nehnuteľnosti - nebytový priestor č.: (výmenníková stanica) a nebytový priestor č.: 2 (dielne) bývala kotolňa) v bytovom dome - Šustekova 21, 23 so súpisným číslom: 2992 na ulici: Šustekova 21 v obci: BRATISLAVA - PETRŽALKA

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 59/ 2023

Vo veci:
❖ Odhad hodnoty nehnuteľností;

Identifikácia predmetu a účelu znaleckého posudku (stručná charakteristika predmetu znaleckého skúmania):

Predmetom znaleckého posudku je ohodnotenie nehnuteľností:

Skupina nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky - správca: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ: 813 61, - IČO: 31 364 501

1) Výmenníková stanica tepla - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V:

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby
2992	455	9 Bytový dom	Šustekova 21, 23
	456		
	452/ 2		

Nebytové priestory

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve
Šustekova 21	-1 suterén	1	
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
2992		12 Iný nebytový priestor	5070/ 652398

2) Dielne s príslušenstvom - bývalá hydroforná stanica - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V:

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby
2992	455	9 Bytový dom	Šustekova 21, 23
	456		
	452/ 2		

Nebytové priestory

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve
Šustekova 21	-1 suterén	2	
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
2992		12 Iný nebytový priestor	5089/ 652398

Účelom znaleckého posudku je:

Odhad hodnoty nehnuteľnosti - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností (znalecký odhad ceny) za účelom prevodu (odplatný prevod vlastníctva) a uzatvorenia kúpnej zmluvy;

Počet strán (A4) znaleckého posudku (z toho príloh): 76 (z toho 45 strán príloh veľkosti A4 a 1 strana - znalecká doložka)

Počet vyhotovení: 4 papierové exempláre, z toho 3 papierové exempláre sú určené pre zadávateľa + 1 x elektronická verzia na CD nosiči pre zadávateľa posudku

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého posudku:

Ohodnotenie nehnuteľnosti - stanovenie všeobecnej hodnoty podľa vyhlášky MS SR č. 492/ 2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - prílohy č. 3 (znalecký odhad ceny) pre nehnuteľnosti - skupinu objektov:

Skupina nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky - správca: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ: 813 61, - IČO: 31 364 501

- 1) **Výmenníková stanica tepla - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V:**

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby
2992	455	9 Bytový dom	Šustekova 21, 23
	456		
	452/ 2		

Nebytové priestory

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve
Šustekova 21	-1 suterén	1	
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
2992		12 Iný nebytový priestor	5070/ 652398

- 2) **Dielne s príslušenstvom - bývalá hydroforaná stanica - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V:**

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby
2992	455	9 Bytový dom	Šustekova 21, 23
	456		
	452/ 2		

Nebytové priestory

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve
Šustekova 21	-1 suterén	2	
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
2992		12 Iný nebytový priestor	5089/ 652398

1.2 Účel znaleckého posudku:

Odhad hodnoty nehnuteľnosti - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností (znalecký odhad ceny) za účelom prevodu (odplatný prevod vlastníctva) a uzatvorenia kúpnej zmluvy;

- 1.3 **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 09.06.2023
(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu a vybavenia nebytových priestorov, ich vybavenia a príslušenstva a stavby bytového domu a jeho spoločných priestorov)

- 1.4 **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 09.08.2023

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom, resp. správcom:

a1)	PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA - bytový dom: Bratislava, Šustekova ul. č. 21 a 23 - 1. nadzemné podlažie (suterén), katastrálne územie: Petržalka, súpisné číslo stavby: 2992, stavba na pozemku p. č.: 455 a 456 - rozdelenie nebytových priestorov;	skenovaný dokument	Príloha č. IV.3.1
-----	--	--------------------	-------------------

a2)	PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA - bytový dom: Bratislava, Šustekova ul. č. 21 a 23 - 1. nadzemné podlažie (suterén), katastrálne územie: Petržalka, súpisné číslo stavby: 2992, stavba na pozemku p. č.: 455 a 456 - pôdorys posudzovaných nebytových priestorov;	skenovaný dokument	Príloha č. IV.3.3
a3)	ZÁPIS o odovzdaní a prevzatí budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti), číslo zápisu: 301/80, dátum začatia preberacieho konania: 16.9.1980, preberajúca organizácia - názov a sídlo (pečiatka): INVESTING, inv.-inž. Organizácia NV hl. m. SSR Bratislavy, Rezedova č. 1, 829 82 Bratislava, názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti): MSB - Peržanka / SH-II, objekt č. B2 - 31, Synekova ul., IV. F.J. - preberacia stanica ÚK, dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník: Pozemné stavby, n.p. Miletičova 7, Bratislava, Závod 1, Radlinského 5, Bratislava;	skenovaný dokument	Príloha č. IV.4.1 až č. IV.4.3
a4)	ZÁPIS o odovzdaní a prevzatí budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti), číslo zápisu: neuvedené, dátum začatia preberacieho konania: 3.10.2000, preberajúca organizácia - názov a sídlo (pečiatka): Železnice Slovenskej republiky, divízia dopravnej cesty, správa železničných tratí a stavieb, Železiarská 2, 811 04 Bratislava, názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti): Obytná dom Šustekova 17-23 Bratislava; dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník: C-bau s.r.o., Radvanská 1 Bratislava;	skenovaný dokument	Príloha č. IV.4.4 až č. IV.4.9
a5)	EVIDENČNÝ LIST budovy, Bratislava - Šustekova č. 21 - Nebytový priestor č. 1 - Vým. st., číslo IM: 10001906, ID/ INV číslo: 6813, klasifikácia stavby: 1251, určenie bud: výmenníková stanica, spracoval: Andrea Čaplová, dátum: 16.06.2023;	skenovaný dokument	Príloha č. IV.4.10 a č. IV.4.11
a6)	EVIDENČNÝ LIST budovy, Bratislava - Šustekova č. 21 - Nebytový priestor č. 2 - Zosil, číslo IM: 10002023, ID/ INV číslo: 7308, klasifikácia stavby: 1230, určenie bud: ostatné, spracoval: Andrea Čaplová, dátum: 15.06.2023;	skenovaný dokument	Príloha č. IV.4.12 a č. IV.4.13

b) Podklady získané znalcom:

b1)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 3264 ČIASŤOČNÝ, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 24.7.2023, čas vyhotovenia: 7:48:05, údaje platné k: 21.7.2023 18:00:00;	informatívny výpis	Príloha č. IV.1.1 až č. IV.1.3
b2)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 3264 ČIASŤOČNÝ, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 24.7.2023, čas vyhotovenia: 7:45:32, údaje platné k: 21.7.2023 18:00:00;	informatívny výpis	Príloha č. IV.1.4 až č. IV.1.6
b3)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 4226 ČIASŤOČNÝ, PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape - parcela číslo: 455 a 456, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 6.8.2023, čas vyhotovenia: 9:16:39, údaje platné k: 4.8.2023 18:00:00;	informatívny výpis	Príloha č. IV.1.7 a č. IV.1.8
b4)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 1748 ČIASŤOČNÝ, PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape - parcela číslo: 452/ 1, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 6.8.2023, čas vyhotovenia: 8:15:05, údaje platné k: 4.8.2023 18:00:00;	informatívny výpis	Príloha č. IV.1.9 a č. IV.1.10
b5)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 1748 ČIASŤOČNÝ, PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape - parcela číslo: 459/ 1, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 13.6.2023, čas vyhotovenia: 4:45:47, údaje platné k: 12.6.2023 18:00:00;	informatívny výpis	Príloha č. IV.1.11 a č. IV.1.12
b6)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 1748 ČIASŤOČNÝ, PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape - parcela číslo: 450, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 13.6.2023, čas vyhotovenia: 4:45:47, údaje platné k: 12.6.2023 18:00:00;	informatívny výpis	Príloha č. IV.1.13 a č. IV.1.14
b7)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 1748 ČIASŤOČNÝ, PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape - parcela číslo: 452/ 2, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 9.8.2023, čas vyhotovenia: 7:41:54;	informatívny výpis	Príloha č. IV.1.15 a č. IV.1.16

	údaje platné k: 8.8.2023 18:00:00;		
b8)	INFORMATÍVNA KÓPIA Z MAPY – Číslo parcely registra C 455, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, kód katastrálneho územia: 804959, názov katastrálneho územia: Petržalka, dátum a čas vyhotovenia: 13.6.2023, 4:42:28, údaje platné k: 12.6.2023, 18:00:00, mierka: 1 : 1 000;	informatívna kópia z mapy	Príloha č. IV.2
b9)	ZAMERANIE A ZAKRESLENIE skutkového stavu nebytových priestorov a ich príslušenstva pri obhliadke za účasti zamestnancov Železníc SR a mestskej časti Petržalka;		
b10)	ÚSTNE INFORMÁCIE získané od zamestnancov Železníc SR a mestskej časti Petržalka;		
b11)	FOTODOKUMENTÁCIA ohodnocovaných (posudzovaných) nehnuteľností;		
b12)	PREHEAD CIEN podobných nehnuteľností z internetu a štúdium archívnych materiálov a dokumentov;		
b13)	ANALÝZA kúpnych zmlúv na prevod obdobných nehnuteľností;		

1.6 Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/ 2004 Z. z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Vyhláška“).

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/ 2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 228/ 2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/ 2004 Z. z. o znalcoch, tmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov;
- Zákon NR SR č. 162/ 1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- VYHLÁŠKA Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 číslo: 323/ 2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb;
- STN 73 40 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- STN 73 43 01 - Budovy na bývanie;
- Metodika výpočtu Všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala: Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, rok vydania: 2001, 2. vydanie, ISBN: 80-7100-827-3;
- Indexy cien stavebných prác na precenenie do CÚ 2. štvrťrok 2023 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb;

1.8 Definície posudzovaných veličín a použitých vstupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patrižnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opatrenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ nemal k vypracovaniu znaleckého posudku o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti žiadne zvláštne požiadavky s tým, že predmetom pripravovaného právneho úkonu a ohodnotenia je nehnuteľnosť ako celok vrátane všetkých ich nehnuteľných súčastí.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

- a) **Výber použitej metódy** (najmä zdôvodnenie výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty)

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá je Metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecky odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecky odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na baze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]},$$

kde

M – počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obostavaného priestoru stavieb, m dĺžky (inžinierske siete), a pod.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre hlavnú stavbu a jej príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, vonkajšie úpravy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika USI“).

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia (07.08.2023) a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platne údaje k 2. štvrtroku 2023.

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa, prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH \quad [€]$$

kde TH – technická hodnota stavby [€],
TS – technický stav stavby [%],
VH – východisková hodnota stavby [€].

Miera opotrebenia (O) stavieb je v znaleckom posudku stanovená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom boli stavby postavené (bližšie odôvodnenie použitých rokov je v porovnaní technickej dokumentácie).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvádzaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

- Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha č. 3 Vyhlášky. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3);

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať vynos formou prenájmu)
3. Metóda polohovej diferenciacie

Vyber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciacie

Tato metóda bola aplikovaná na všetky stavby. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností (stavby, vonkajšie úpravy, oplotenie) použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Následné je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nebola použitá.

Hodnotené stavby neboli v prenájme, nájomne zmluvy neboli zadávateľom predložené. Znalcovi sa nepodarilo získať relevantné internetové podklady k prenájomom obdobných nebytových priestorov, resp. stavieb slúžiacich na energetické účely (kotelne, odovzdávacie stanice tepla, hydroforné stanice).

Metóda porovnávania

Metóda porovnávania je založená na princípe priameho porovnávania hodnotenej stavby s porovnateľnými stavbami. Na porovnanie je nevyhnutné získať súbor minimálne troch porovnateľných stavieb resp. pozemkov (realizovaných prevodov, prípadne ponúk). Pre hodnotené nehnuteľnosti nebola použitá porovnávací metóda z dôvodu absencie relevantných údajov v ponukách realitných kancelárií, publikovaných na internetových serveroch.

Pretože pre ohodnocované (posudzované) prípady neboli získané internetové podklady – ponuky na predaj obdobných nebytových priestorov, resp. stavieb, neboli teda získané preukázateľné údaje o ponukách na potencionálne možný budúci prevod vlastníctva porovnateľných nehnuteľností ako sú ohodnocované (posudzované) nebytové priestory, resp. stavby využívané na energetické účely (kotelne, odovzdávacie stanice tepla, hydroforné stanice), porovnávací

metóda nie je preto použitá v znaleckom posudku. Použitie porovnávacej metódy na základe podkladov z internetu nie je preto vykonané, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady na porovnanie /dostatok identifikovateľných a preskúmateľných podkladov potrebných na porovnanie/.

Porovnávaciú metódu je najlepšie použiť s najvhodnejšími podkladmi – realizovaný prevodmi pomocou zmlúv o prevode vlastníctva nebytových priestorov, resp. stavieb – kúpnych zmlúv.

V Slovenskej republike neexistujú verifikované podklady - získané obdobné kúpne zmluvy z informačného systému katastra nehnuteľností s časovým radom súboru minimálne troch porovnateľných nehnuteľností v mieste a čase s vylúčením mimoriadnych okolností relevantného trhu.

Pre možnosť stanovenia všeobecných hodnôt porovnávacou metódou sa znalcovi podarilo získať dve kúpne zmluvy na kúpu nebytového priestoru – kotolne z mesta Košice z roku 2017 a 2016.

Znalec získal z internetu jednu kúpnu z obce Starý Smokovec na kúpu kotolne z roku 2018.

Znalcovi sa podarilo získať aj dve kúpne zmluvy z mesta Poprad na kúpu nebytového priestoru – kotolne z roku 2018 a 2019.

Porovnanie kúpnych zmlúv na prevod energetických stavieb:

Porovnanie kúpnych zmlúv na prevod energetických stavieb											
N.	Identifikácia nadobúdateľného stavu	Číslo zmluvy	Roč.	Príslušnosť	Krajčina	Miesto	Prírodná	Pr	Veľkosť v m ²	Objemná cena	Objemná cena
1.	Kúpna zmluva z prevodu energetického stavu	1. 39.148.12081	2016	Starý Smokovec s.r.o. - Starý Smokovec	Slovensko, s.a. Bratislava	Starý Smokovec	Prírodná	3,2	12081,-	3768,75	11808,00
	Prírodná cena										
	Objemná cena										
	Prírodná cena										
2.	Kúpna zmluva z prevodu energetického stavu	1. 45633.2014.121	2017	Starý Smokovec s.r.o. - Starý Smokovec	Slovensko, s.a. Bratislava	Starý Smokovec	Prírodná	3,2	11808,-	3718,125	11808,00
	Prírodná cena										
	Objemná cena										
	Prírodná cena										
3.	Kúpna zmluva z prevodu energetického stavu	1. 390.2019.1	2019	Poprad s.r.o. - Poprad	Slovensko, s.a. Bratislava	Poprad	Prírodná	3,2	11808,-	3718,125	11808,00
	Prírodná cena										
	Objemná cena										
	Prírodná cena										
4.	Kúpna zmluva z prevodu energetického stavu	1. 390.2018.1	2018	Poprad s.r.o. - Poprad	Slovensko, s.a. Bratislava	Poprad	Prírodná	3,2	11808,-	3718,125	11808,00
	Prírodná cena										
	Objemná cena										
	Prírodná cena										
		Podlahová plocha v m ²		Geometrický priemer		Aritmetický priemer		Vážený priemer			
		40,00		124,90		124,90		124,90			
		12,70		299,21		299,21		299,21			
		20,04		793,63		793,63		793,63			
		37,76		323,09		323,09		323,09			
		35,71		1100,00		1100,00		1100,00			
				402,12		508,17		508,17			
				Celkový priemer		402,90					

Ide o špeciálny druh nebytového priestoru, ktorý nie je bežne obchodovateľným na realitnom trhu. Kúpa takéhoto nebytového priestoru je zmluvne viazaná na výrobu tepla a prevádzkovanie tohto nebytového priestoru ako kotolne, výmenníkovej stanice, hydrofornej stanice. Na realitných portáloch nie sú zverejnené ponuky na predaj obdobných nebytových priestorov v danej lokalite. Porovnávané nebytové priestory sú prevádzkované a využívané ako kotolne, čiže ide o porovnateľné nehnuteľnosti z iných lokalít. Tieto nebytové priestory nie je možné využiť na iný účel. Porovnávacia metóda nie je použitá s najvhodnejšími podkladmi – realizovaný prevodmi pomocou zmlúv o prevode vlastníctva – kúpnych zmlúv, pretože porovnávané nebytové priestory sa nachádzajú v iných lokalitách a sú z rôznych rokov nadobudnutia, z kúpnych zmlúv je ťažko definovať stavebno-technické riešenie, len v jednej kúpnej zmluve je uvedená cena za spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, ich kúpnopredajná cena je 2 x 1,- euro.

Znalec vypočítal aritmetický priemer (528,17,- eur/1m²/PP), geometrický priemer (402,32,- eur/1m²/PP) a vážený priemer (398,20,- eur/1m²/PP). Získané cenové údaje za 1/m²/podlahovej plochy boli adekvátne (primerane) následne aplikované do výpočtu všeobecných hodnôt metódou polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje (identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve):

Pre účely vypracovania tohto znaleckého posudku bol ako doklad o vlastníctve použitý:

- výpis z listu vlastníctva č.: 3264 zo dňa: 24.7.2023, pre katastrálne územie: Petržalka, obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, okres: Bratislava V;
- výpis z listu vlastníctva č.: 3264 zo dňa: 24.7.2023, pre katastrálne územie: Petržalka, obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, okres: Bratislava V;
- 1 x informatívna kópia z mapy (katastrálna mapa) – Číslo parcely registra C 455 pre katastrálne územie: Petržalka, obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, okres: Bratislava V, zo dňa: 13.6.2023;
- Listy vlastníctva a informatívna kópia katastrálnej mapy boli vytvorené cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;

b.1.1) evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 24.7.2023
 Obec : 529460 Bratislava - Petržalka Čas vyhotovenia : 7:48:05
 Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 21.7.2023 18:00:00

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3264**b.1.2) vlastnícke údaje:****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****Stavby**

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie pozemku
2992	455 456	9	Šustekova 21, 23		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 455 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 456 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226.					
Iné údaje: Bez zápisu					
2992	452/2	13	pred. textil. výrob.		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 452/2 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 9 - Bytový dom
- 13 - Budova ubytovacieho zariadenia

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Nebytové priestory**

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Šustekova 21	-1 suterén	1	5070/652398
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
2992		12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné miesto / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spolu vlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Žiadosť o zápis bytov a NP zo dňa 23.09.2004		
Iné údaje			
	Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2011/00320-1 zo dňa 03.03.2011, R-780/11 Doplnenie zápisu NP R-2676/10		
Poznámky			
Bez zápisu.			
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Legenda:

Druh nebytového priestoru:
12 – Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné miesto / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
139	Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR, IČO: 31364501	
	Titul nadobudnutia	
	Iné údaje	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 13.07.2022, R-4274/2022	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Iné údaje – nepriradené

Rozhodnutie X-364/07 zo dňa 29.5.2007

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo stavby na parc.č.455,456 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov.
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa §.15 z.k.182/93 Z.z., v znení z.k.151/95 Z.z.

- Ostatné údaje viď prílohu č. IV.1.1 až č. IV.1.3 tohto znaleckého posudku.

b.2.1) evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 24.7.2023
 Obec : 529460 Bratislava - Petržalka Čas vyhotovenia : 7:45:32
 Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 21.7.2023 18:00:00

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3264

b.2.2) vlastnícke údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie pozemku
2992	455 456	9	Šustekova 21, 23		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 455 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 456 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226.					
Iné údaje: Bez zápisu					
2992	452/2	13	pred. textil. výrob.		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 452/2 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

9 - Bytový dom

13 - Budova ubytovacieho zariadenia

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Šustekova 21	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5070/652398
Súpisné číslo 2992	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné miesto / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Žiadosť o zápis bytov a NP zo dňa 23.09.2004		
	Iné údaje		
	Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2011/00320-1 zo dňa 03.03.2011, R-780/11		
	Doplnenie zápisu NP R-2676/10		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
	Správca		
	Neevidovaný		
	Iná oprávnená osoba		
	Neevidovaný		

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné miesto / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
139	Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR, IČO: 31364501	
	Titul nadobudnutia	
	Iné údaje	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 13.07.2022, R-4274/2022	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie X-364/07 zo dňa 29.5.2007

ČASŤ C: TÁRCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo stavby na parc.č.455,456 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov.
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa §.15 z.k.182/93 Z.z., v znení z.k.151/95 Z.z.

- Ostatné údaje vid' prílohu č. IV.1.4 až č. IV.1.6 tohto znaleckého posudku;

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia (najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie):

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 09.06.2023 za prítomnosti pracovníkov spoločnosti Železníc Slovenskej republiky a mestskej časti Petržalka. Prítomní zamestnanci spoločnosti železníc Slovenskej republiky, Bratislava poskytli znalcom súčinnosť, nebytové priestory, resp. stavby mu otvorili, umožnili mu ich obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie.

Zameranie nehnuteľnosti bolo vykonané dňa 09.06.2023 spolu so zistením technického stavu a vybavenia ohodnocovaných nehnuteľností – nebytových priestorov, ich príslušenstva a vybavenia, stavby bytového domu a spoločných priestorov bytového domu a možnosti prístupu z verejných komunikácií.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom a je súčasťou príloh tohto znaleckého posudku dňa: 09.06.2023.

d) Technická dokumentácia:

d.1) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Pre posúdenie definovaných nebytových priestorov bola poskytnutá projektová dokumentácia.

Skutkový stav nebytových priestorov – výmenníkovej stanice a dielni s príslušenstvom (bývalá hydroforová stanica) bol zistený mieraním a je zakreslený aj s vyznačením využitia jednotlivých priestorov v prílohe tohto znaleckého posudku. Jednoduché pôdorysy nebytových priestorov s vyznačením nameraných rozmerov boli vyhotovené znalcom a sú súčasťou príloh tohto znaleckého posudku – príloha č. IV.3.2.

d.2) Porovnanie súladu stavebnej dokumentácie (stavebno-právnej) so zisteným skutočným stavom:

P.č.	Identifikácia ohodnocovaných nehnuteľností	Podklad na určenie veku
Skupina nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky – správca: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ: 813 61, – IČO: 31 364 501		
I.	<p>Nebytový priestor číslo: 1 (Výmenníková stanica – Šustekova 21, 23), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 – súpisné číslo: 2992, pozemok parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2 – list vlastníctva č.: 3264 – účastník právneho vzťahu sporadovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V;</p>	<p>1980 - Vek je určený na základe zadávateľom predložených dokladov:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zápis o odovzdaní a prevzatí budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti), číslo zápisu: 301/80, dátum začatia preberacieho konania: 16.9.1980, preberajúca organizácia – názov a sídlo (pečiatka): INVESTING, inv.-inž. Organizácia NV hl. m. SSR Bratislava, Rezedova č. 1, 829 82 Bratislava, názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti): MSB – Peržanka / SH-II, objekt č. B2 – 31, Synekova ul., IV. FJ. – preberacia stanica ÚK, dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník: Pozemné stavby, n.p. Miletičova 7, Bratislava, Závod 1, Radlinského 5, Bratislava; • Zápis o odovzdaní a prevzatí budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti), číslo zápisu: neuvedené, dátum začatia preberacieho konania: 3.10.2000, preberajúca organizácia – názov a sídlo (pečiatka): Železnice Slovenskej republiky, divízia dopravnej cesty, správa železničných tratí a stavieb, Železiarská 2, 811 04 Bratislava, názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti): Obytný dom Šustekova 17-23 Bratislava; dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník: C-bau s r.o., Radvanská 1 Bratislava; • Evidenčný list budovy, Bratislava – Šustekova č. 21 – Nebytový priestor č. 1 – Vým. st., číslo IM: 10001906, ID/ INV číslo: 6813, klasifikácia stavby: 1251, určenie bud: výmenníková stanica, spracoval: Andrea Čaplová, dátum: 16.06.2023; <p>Zistená podlahová plocha je: 50,92 m². Výmera podlahovej plochy nebytového priestoru v právnej dokumentácii je: 50,70 m².</p>
II.	<p>Nebytový priestor číslo: 2 (Dielne s príslušenstvom – bývala hydroforová stanica), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 – súpisné číslo: 2992, pozemok parc. č.: C KN C KN 455, 456 a 452/ 2 – list vlastníctva č.: 3264 – účastník právneho vzťahu sporadovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V;</p>	<p>1980 - Vek je určený na základe zadávateľom predložených dokladov:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evidenčný list budovy, Bratislava – Šustekova č. 21 – Nebytový priestor č. 2 – Zosil, číslo IM: 10002023, ID/ INV číslo: 7308, klasifikácia stavby: 1230, určenie bud: ostatné, spracoval: Andrea Čaplová, dátum: 15.06.2023; <p>Zistená podlahová plocha je: 52,23 m². Výmera podlahovej plochy nebytového priestoru v právnej dokumentácii je: 50,89 m².</p>

e) **Údaje katastra nehnuteľnosti** (porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zistením skutočným stavom):

Poskytnuté, prípadne získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené skutočnosti s popisných a geodetických údajov katastra:

Skupina nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky - správca: **Železnice Slovenskej republiky**, Klemensova 8, Bratislava, PSČ: 813 61, – IČO: 31 364 501

- 1) **Nebytový priestor číslo: 1** (Výmenníková stanica – Šusteková 21, 23), poschodie: - **1 suterén** (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: **Šustekova 21**, bytový dom – **Šustekova 21, 23** – súpisné číslo: **2992**, pozemok parc. č.: **C KN 455, 456 a 452/ 2** – list vlastníctva č.: **3264** – účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: **1**, katastrálne územie: **Petržalka**, obec: **Bratislava - Petržalka**, okres: Bratislava V:
 - Majetkoprávna dokumentácia je reprezentovaná listom vlastníctva a kópiou z katastrálnej mapy a je v súlade so zisteným skutkovým stavom nehnuteľnosti a je preukázané, že ide o identickú nehnuteľnosť;
 - V čase obhliadky bol bytový dom – Šustekova 21, 23 dokončený, skolaudovaný a užívaný, má pridelené súpisné číslo: 2992;
 - Bytový dom podľa listu vlastníctva stojí a leží na parcele č.: C KN 455, 456 a 452/ 2. Bytový dom je zakreslený v katastrálnej mape;
 - Evidencia umiestnenia nebytového priestoru v katastri nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom. Nebytový priestor č.: 1 je evidovaný v popisných informáciách katastra nehnuteľnosti na liste vlastníctva č.: 3264, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka – účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1 ako nebytový priestor č.: 1 na poschodí: - 1 suterén, čomu zodpovedá 1. podzemné podlažie vo vchode číslo: Šustekova 21;
 - Spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve bytového domu je vyjadrený zlomkom: 5070/652398, ktorý svojím obsahom zodpovedá spôsobu jeho určenia predpísaným v § 15 zákona č. 182/ 1993 Z. z. v znení neskorších predpisov (možno porovnať veľkosť podlahovej plochy bytu);
 - Pozemky pod bytovým domom nie sú vlastnícky vysporiadané v prospech vlastníka posudzovaného nebytového priestoru č.: 1 v bytovom dome. Pozemky parc. č.: C KN 455 a 456 sú evidované na liste vlastníctva č.: 4226 a sú majetkovou podstatou vlastníka: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481;
 - Pozemok parc. č.: C KN 455/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 1748 a je majetkovou podstatou vlastníka: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481;
 - Nebytový priestor č.: 1 stojí a leží na pozemku s parcelným číslom: C KN 455;
 - Na pozemky parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2 je zriadené právo stavby podľa § 23, ods. 5 zákona č. 182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov s evidenciou v časti C: **TARCHY** na liste vlastníctva č.: 3264, katastrálne územie: Petržalka;
- 2) **Nebytový priestor číslo: 2** (Dielne s príslušenstvom – bývalá hydroforová stanica), poschodie: - **1 suterén** (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: **Šustekova 21**, bytový dom – **Šustekova 21, 23** – súpisné číslo: **2992**, pozemok parc. č.: **C KN 455, 456 a 452/ 2** – list vlastníctva č.: **3264** – účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: **1**, katastrálne územie: **Petržalka**, obec: **Bratislava - Petržalka**, okres: Bratislava V:
 - Majetkoprávna dokumentácia je reprezentovaná listom vlastníctva a kópiou z katastrálnej mapy a je v súlade so zisteným skutkovým stavom nehnuteľnosti a je preukázané, že ide o identickú nehnuteľnosť;
 - V čase obhliadky bol bytový dom – Šustekova 21, 23 dokončený, skolaudovaný a užívaný, má pridelené súpisné číslo: 2992;
 - Bytový dom podľa listu vlastníctva stojí a leží na parcele č.: C KN 455, 456 a 452/ 2. Bytový dom je zakreslený v katastrálnej mape;
 - Evidencia umiestnenia nebytového priestoru v katastri nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom. Nebytový priestor č.: 2 je evidovaný v popisných informáciách katastra nehnuteľnosti na liste vlastníctva č.: 3264, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka – účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1 ako nebytový priestor č.: 2 na poschodí: - 1 suterén, čomu zodpovedá 1. podzemné podlažie vo vchode číslo: Šustekova 21;
 - Spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve bytového domu je vyjadrený zlomkom: 5089/652398, ktorý svojím obsahom zodpovedá spôsobu jeho určenia predpísaným v § 15 zákona č. 182/ 1993 Z. z. v znení neskorších predpisov (možno porovnať veľkosť podlahovej plochy bytu);
 - Pozemky pod bytovým domom nie sú vlastnícky vysporiadané v prospech vlastníka posudzovaného nebytového priestoru č.: 1 v bytovom dome. Pozemky parc. č.: C KN 455 a 456 sú evidované na liste vlastníctva č.: 4226 a sú

- majetkovou podstatou vlastníka: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481;
- Pozemok parc. č.: C KN 455/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 1748 a je majetkovou podstatou vlastníka: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481;
- Na pozemky parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2 je zriadené právo stavby podľa § 23, ods. 5 zákona č. 182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov s evidenciou v časti C: ĎARCHY na liste vlastníctva č.: 3264, katastrálne územie: Petržalka;
- Nebytový priestor č.: 2 stojí a leží pravdepodobne na pozemku s parcelným číslom: C KN 452/ 1 a nie ako je uvedené na liste vlastníctva č.: 3264, že stojí a leží na pozemku s parcelným číslom: 455;
- Pozemok parc. č.: C KN 452/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 1748 a je majetkovou podstatou vlastníka: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481;

f) **Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia** (stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené):

P. č.	Identifikácia ohodnocovaných nehnuteľností	Rok dokončenia / spoluvlastnícky podiel
Skupina nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky – správca: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ: 813 61, – IČO: 31 364 501		
I.	Nebytový priestor číslo: 1 (Výmenníková stanica – Susteková 21, 23), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992 , pozemok parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2 – list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu sporadovým číslom: 1 , katastrálne územie: Petržalka , obec: Bratislava - Petržalka , okres: Bratislava V ;	1980 - 5070/652398
II.	Nebytový priestor číslo: 2 (Dielne s príslušenstvom – bývalá hydroforná stanica), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992 , pozemok parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2 – list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu sporadovým číslom: 1 , katastrálne územie: Petržalka , obec: Bratislava - Petržalka , okres: Bratislava V ;	1980 - 5089/652398

Predmetom znaleckého posudku nie je:

- Do hodnotenia nie je zahrnutý hnuťelný majetok nachádzajúci sa v stavbách;
- Technologické zariadenie - ktoré má v zmysle vyhlášky č. 492/ 2004 Z. z. - príloha č. 4, samostatné technicko-ekonomické určenie;

g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Neboli zistené.

h) **Hodnotenie zabezpečenia prístupu:**

Prístup k hodnoteným (posudzovaným) nebytovým priestorom je z verejných komunikácií cez spoločné priestory v bytovom dome.

- **Nebytový priestor č.: 1** je prístupný priamo z verejnej komunikácie – ulice obce: Šustekova – parcela č.: C KN 459/ 1 – spôsob využívania pozemku: 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť. List vlastníctva č.: 1748, katastrálne územie: Petržalka, vlastník: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481;
- **Nebytový priestor č.: 2** je prístupný z verejnej komunikácie – ulice obce: Šustekova – parcela č.: C KN 450 – spôsob využívania pozemku: 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť. List vlastníctva č.: 1748, katastrálne územie: Petržalka, vlastník: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 s pokračovaním po parcela č.: C KN 452/ 1. Pozemok parc. č.: C KN 452/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 1748 a je majetkovou podstatou vlastníka: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481 so spôsobom využívania pozemku: 17 – Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom;

- i) **Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)**
- Šustekova ulica je v zmysle územného plánu súčasťou obytnej zóny, určená na viacpodlažnú zástavbu. Územný plán hlavného mesta SR Bratislava je dostupný na <https://www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-dopluky>;

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor číslo: 1 (Výmenníková stanica), poschodie: - 1 suterén, vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava – Petržalka, okres: Bratislava V;

Popis bytového domu Šustekova 21, 23 – súpisné číslo: 2992 postaveného na pozemkoch parc. č.: C KN 455, 456 a 452/2 v katastrálnom území: Petržalka, obec: Bratislava – m.č. Petržalka, okres Bratislava V, ulica: Šustekova č.: 21, 23, Bratislava:



Charakteristika bytového domu

Budova na bývanie, zatriedenie podľa Klasifikácie stavieb KS 1122 Trojbytové a viacbytové budovy (čomu zodpovedá zatriedenie pre potreby stanovenie rozpočtového ukazovateľa programom Hypo do jednotnej klasifikácie stavebných objektov 803 3 Domy obytné typové s celoštátnou unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými).

Po konštrukčnej stránke ide o nebytový priestor v panelovom polyfunkčnom terasovom radovom bytovom dome. Dom je prístupný zo Šustekovej ulice, má 2 vchody (č.: 21, 23) a nadväzuje na susedný bytový dom. Je osadený na rovinatom teréne, má obdĺžnikový pôdorysný tvar. Dom nie je podpivničený, má 14 nadzemných podlaží. Na 1.NP sú obchodné a prevádzkové priestory prístupné priamym vstupom z exteriéru, vstupné chodby

k výťahom a schodisku pre podlažia s bytmi a spoločné nebytové priestory. Vstupné priestory k bytom sú prístupné vchodmi z čelnej aj zadnej strany domu. Na 2.NP sa nachádzajú prevádzkové priestory prístupné priamym vstupom z terasy. Na 3.NP až 14.NP sú situované byty a pivnice: na každom podlaží vo vchode č. 23 sa nachádzajú 4 byty, celkovo sa vo vchode č. 23 nachádza 48 bytov; na každom podlaží vo vchode č. 21 sa nachádza 5 bytov, celkovo sa vo vchode č. 21 nachádza 60 bytov. Celkovo sa v dome nachádza 13 nebytových priestorov a 108 bytov. Dom je napojený na všetky inžinierske siete (verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrika, telefón, káblová TV, zemný plyn), v dome je taktiež nainštalovaný elektronický vrátnik.

Dom je založený na železobetónovej základovej doske a pilótoch. Obvodové steny sú panelové, dodatočne zateplené kontaktným zateplovacím systémom. Stropy sú železobetónové montované, strecha domu je plochá, ako krytina bola použitá pri rekonštrukcii PVC fólia. Vonkajšia úprava stien je z omietky na báze umelých látok, steny na 1.NP a 2.NP sú zo strany exteriéru obložené červeným kabrinčovým obkladom. Vnútorne povrchy stien sú z vápennej hladkej omietky s ochranným olejovým náterom v dolnej časti stien, vo vstupnom vestibule je v dolnej časti stien marmolitová omietka. Schodisko je železobetónové montované, dvojramenné, dispozične umiestnené vľavo od vstupu do bytového domu. Povrchová úprava stupňov schodiska je z liateho terazza. Zábradlie je oceľové trubkové. Podlahy v spoločných priestoroch na 1.NP sú z keramickej dlažby, na ostatných podlažiach je PVC, v suterénnych priestoroch a pivničných priestoroch je cementový poter. Vstupná brána je nová plastová presklená, s bezpečnostným čipom, elektronickým vrátnikom a poštovými schránkami. Na bočnej stene pred vstupom sú osadené zvončeky. V dome je osobný a nákladný výťah. Spoločné priestory a obchodné priestory sú presklené plastovými výkladcami. Pôvodné okná v bytoch sú

drevené zdvojené, približne dve tretiny okien v jednotlivých bytoch boli vymenená za nové plastové. Nové plastové okná boli osadené aj v spoločných priestoroch a na schodisku. Vykurovanie domu je ústredné, dom je napojený na centrálnu kotelňu cez sústavu CZT. Po vyregulovaní kúrenia boli v bytoch osadené na radiátoroch merače tepla. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Proti atmosférickým výbojom je dom chránený bleskozvodom.

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností je spoluvlastnícky podiel vlastníka nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve je o veľkosti: 5070/652398.

Na bytovom dome boli prevedené nasledovné stavebné úpravy a opravy:

- zateplenie fasády domu,
- rekonštrukcia strechy, polozenie novej strešnej krytiny
- výmena okien v schodiskovom priestore, v spoločných chodbových a pivničných priestoroch,
- modernizácia vstupných priestorov
- vyregulovanie vykurovacej sústavy domu a osadenie meračov tepla na radiátoroch v jednotlivých bytoch,
- modernizácia výtahov,
- osadenie novej vstupnej brány s čipom, elektronickým vrátnikom a schránkami

Popis nebytového priestoru číslo: 1 na poschodí: - 1 suterén, bytového domu - Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992 na pozemkoch parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - m.č. Petržalka, okres Bratislava V, vchod číslo: Šustekova 21:



Ohodnocovaný nebytový priestor (výmenníková stanica tepla) sa nachádza na -1 suteréne, je prístupný priamo z ulice obce cez prekryté zavesenie bytového domu. Nebytový priestor dispozične pozostáva z jednej miestnosti (priestoru). Zistená svetlá výška priestoru je 2,80 m. V častiach nebytového priestoru – pod priečnymi prievlakmi je svetlá výška 2,40 m.

Podlaha je z betónovej mazaniny, káblové trasy sú prekryté ryhovaným plechom. Steny a strop sú omietnuté vápno-cementovou omietkou natretou maľbou na bielo. Vertikálne výplňové steny sú murované z tehál CDm. Nosný vertikálny systém tvoria železobetónové stĺpy. Horizontálny nosný systém tvoria na železobetónové stĺpy priečne uložené železobetónové prievlaky. Vstupné dvere sú uzamykateľné kovové so sklenou výplňou a exteriérovou ochranou – kovová mreža. Okno je drevené dvojité opatrené z vonkajšej strany kovovou mrežou. Vonkajšia stena je obložená kabrincom s premaľovaním na bordovo.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvorí najmä:

rozvod elektrického napätia 230 V a 400 V, vnútorné rozvody studenej vody s meraním pre potrebu výroby teplej vody a vnútorné rozvody splaškovej kanalizácie.

V nebytovom priestore sa taktiež nachádza technologické zariadenie výmenníkovej stanice tepla pozostávajúce z nasledovných základných prvkov: rozvádzač merania a regulácie, silový rozvádzač elektroinštalácie, rozdeľovač/zberač tepla vrátane rozvodov tepla, armatúr a čerpadiel, vnútorné teplovodné rozvody, určené meradlá tepla na prípravu teplej vody, výmenníky tepla pre ÚK, regulačné armatúry, vnútorné osvetlenie. Do výmenníkovej stanice je privedený len horúcovod.



Vybrané časti znenia § 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov:

(1) Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(3) Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu 5) ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5) Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä

výtahy, práčovne a kotle vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(7) Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Posudovanému nebytovému priestoru prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti: 5070/652398.

Celková zistená podlahová plocha nebytového priestoru je: 50,92 m².

Vlastníctvo nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach v stavbe bytového domu a na príslušenstve

Vlastníctvo k nebytovému priestoru získal súčasný výlučný vlastník: Slovenská republika na základe: „Žiadosti o zápis bytov a NP zo dňa 23.09.2004“.

Vek a opotrebovanie stavby bytového domu a nebytového priestoru

Relevantné doklady o veku bytového domu sa nezachovali. Vek bytového domu je stanovený na základe údajov uvedených v časti „d.2) Porovnanie súladu stavebnej dokumentácie (stavebno-právnej) so zisteným skutočným stavom“ tohto znaleckého posudku. Vek bytového domu k dátumu vypracovania znaleckého posudku je: 2023 – 1980 = 43 rokov. Konštrukčné a dispozičné riešenie domu zodpovedá uvedenému obdobiu výstavby. Vzhľadom na konštrukčné riešenie stavby, prevedené rekonštrukčné práce a pravidelnú údržbu a zrealizované stavebné úpravy a opravy na bytovom dome je predpokladaná celková životnosť bytového domu určená na 100 rokov, bez realizácie stavebných úprav a opráv na bytovom dome by bola len 90 rokov. Opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou za predpokladu celkovej životnosti 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Nebytový priestor č.: 1 – Výmenníková stanica	
Výmenníková stanica 4,030 m * 12,790 m - 3 * (0,230 m * 0,900 m)	50,92
Vypočítaná podlahová plocha	50,92

Pre výpočet všeobecnej hodnoty nebytového priestoru metódou polohovej diferenciácie je použitá výmera 50,92 m², ktorá je skutočným stavom a bola zistená meraním pri obhliadke – vypočítaná podlahová plocha. Podlahová plocha zistená meraním slúži len pre výpočet hodnoty nebytového priestoru (znaleckého odhadu ceny) v tomto znaleckom posudku. Takto vypočítaná podlahová plocha je v súlade s definíciou podlahovej plochy v zmysle čl. 2.14 STN 73 4301.

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks	Úprava podielu cp _i * ks	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,42

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,52
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,57
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,38
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	4,28
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,62
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,65
12	Okná	5,00	1,20	6,00	7,14
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,59
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,97
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,38
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,19
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,38
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,38
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,19
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,38
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,38
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,33
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	2,08
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,93
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,19
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,19
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,50	2,00	2,38
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,49
Spolu		100,00		81,15	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 84,05 / 100 = 0,8405$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_{K} * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,584 * 1,132 * 0,8405 * 1,05$$

$$VH = 1 164,73 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.: 1 (Výmenníková stanica), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod č.: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23 - s. č.:2992, k. ú.: Petržalka	1980	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 164,73 €/m ² * 50,92m ²	59 308,05
Technická hodnota	57,00% z 59 308,05 €	33 805,59

2.1.2 Nebytový priestor číslo: 2 (Dielne s príslušenstvom – bývalá hydroforná stanica), poschodie: - 1 suterén, vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava – Petržalka, okres: Bratislava V;

Popis bytového domu Šustekova 21, 23 – súpisné číslo: 2992 postaveného na pozemkoch parc. č.: C KN 455, 456 a 452/2 v katastrálnom území: Petržalka, obec: Bratislava – m.č. Petržalka, okres Bratislava V, ulica: Šustekova č.: 21, 23, Bratislava;

**Charakteristika bytového domu**

Budova na bývanie, zatriedenie podľa Klasifikácie stavieb KS 1122 Trojbytové a viacbytové budovy (čomu zodpovedá zatriedenie pre potreby stanovenie rozpočtového ukazovateľa programom Hypo do jednotnej klasifikácie stavebných objektov 803 3 Domy obytné typové s celoštátno unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými).

Po konštrukčnej stránke ide o nebytový priestor v panelovom polyfunkčnom terasovom radovom bytovom dome. Dom je prístupný zo Šustekovej ulice, má 2 vchody (č.: 21, 23) a nadväzuje na susedný bytový dom. Je osadený na rovinatom teréne, má obdĺžnikový pôdorysný tvar. Dom nie je podpivničený, má 14 nadzemných podlaží. Na 1.NP sú obchodné a prevádzkové priestory prístupné priamym vstupom z exteriéru, vstupné chodby

k výťahom a schodisku pre podlažia s bytmi a spoločné nebytové priestory. Vstupné priestory k bytom sú prístupné vchodmi z čelnej aj zadnej strany domu. Na 2.NP sa nachádzajú prevádzkové priestory prístupné priamym vstupom z terasy. Na 3.NP až 14.NP sú situované byty a pivnice; na každom podlaží vo vchode č. 23 sa nachádzajú 4 byty, celkovo sa vo vchode č. 23 nachádza 48 bytov; na každom podlaží vo vchode č. 21 sa nachádza 5 bytov, celkovo sa vo vchode č. 21 nachádza 60 bytov. Celkovo sa v dome nachádza 13 nebytových priestorov a 108 bytov. Dom je napojený na všetky inžinierske siete (verejný vodovod, verejná kanalizácia, električka, telefón, káblová TV, zemný plyn), v dome je taktiež nainštalovaný elektronický vrátnik.

Dom je založený na železobetónovej základovej doske a pilótoch. Obvodové steny sú panelové, dodatočne zateplené kontaktným zatepľovacím systémom. Stropy sú železobetónové montované, strecha domu je plochá, ako krytina bola použitá pri rekonštrukcii PVC fólia. Vonkajšia úprava stien je z omietky na báze umelých látok, steny na 1.NP a 2.NP sú zo strany exteriéru obložené červeným kabrinčovým obkladom. Vnútorne povrchy stien sú z vápennej hladkej omietky s ochranným olejovým náterom v dolnej časti stien, vo vstupnom vestibule je v dolnej časti stien marmolitová omietka. Schodisko je železobetónové montované, dvojramenné, dispozične umiestnené vľavo od vstupu do bytového domu. Povrchová úprava stupňov schodiska je z liateho terazza. Zábradlie je oceľové trubkové. Podlahy v spoločných priestoroch na 1.NP sú z keramickej dlažby, na ostatných podlažiach je PVC, v suterénnych priestoroch a pivničných priestoroch je cementový poter. Vstupná brána je nová plastová presklená, s bezpečnostným čipom, elektronickým vrátnikom a poštovými schránkami. Na bočnej stene pred vstupom sú osadené zvončeky. V dome je osobný a nákladný výťah. Spoločné priestory a obchodné priestory sú presklené plastovými výkladcami. Pôvodné okná v bytoch sú drevené zdvojené, približne dve tretiny okien v jednotlivých bytoch boli vymenená za nové plastové. Nové plastové okná boli osadené aj v spoločných priestoroch a na schodisku. Vykurovanie domu je ústredné, dom je napojený na centrálnu kotelňu cez sústavu CZT. Po vyregulovaní kúrenia boli v bytoch osadené na radiátoroch merače tepla. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Proti atmosférickým výbojom je dom chránený bleskozvodom.

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností je spoluvlastnícky podiel vlastníka nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve je o veľkosti: 5089/652398.

Na bytovom dome boli prevedené nasledovné stavebné úpravy a opravy:

- zateplenie fasády domu,
- rekonštrukcia strechy, polozenie novej strešnej krytiny
- výmena okien v schodiskovom priestore, v spoločných chodbových a pivničných priestoroch,
- modernizácia vstupných priestorov
- vyregulovanie vykurovacej sústavy domu a osadenie meračov tepla na radiátoroch v jednotlivých bytoch,
- modernizácia výťahov,
- osadenie novej vstupnej brány s čipom, elektronickým vrátnikom a schránkami

Popis nebytového priestoru číslo: 2 na poschodí: - 1 suterén, bytového domu – Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992 na pozemkoch parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava – m.č. Petržalka, okres Bratislava V, vchod číslo: Šustekova 21:



na báze umelých látok.

Ohodnocovaný nebytový priestor (dielne s príslušenstvom – bývalá hydroforná stanica) sa nachádza na -1 suterén, je prístupný priamo z ulice obce cez prekrytú terasu bytového domu smerujúcu k vchodu do bytového domu. Nebytový priestor dispozične pozostáva z troch miestností (priestorov) – bývalá hydroforná stanica – dielne, predsieň a WC. Zistená svetlá výška 3,80 m.

Podlaha je z betónovej mazaniny. Steny a strop sú omietnuté vápenno-cementovou omietkou natretou maľbou na bielo. Príslušenstvo nebytového priestoru má steny obložené keramikým obkladom. Vertikálne výplňové steny sú murované z tehál CDm, časť steny pri vstupe do nebytového priestoru je vymurovaná zo silikátových tvárnic, bez interiérového omietnutia. Nosný vertikálny systém tvoria železobetónové stĺpy. Horizontálny nosný systém tvoria na železobetónové stĺpy priečne uložené železobetónové prievlaky. Vstupné dvere sú uzamykateľné plastové so sklenou výplňou. Interiérové dvere sú drevené hladké s osadením na kovovú zárubňu. Okno do WC je drevené dvojité. Vonkajšia stena je omietnutá z omietok



Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvorí najmä: vykurovanie cez liatinové radiátory príslušenstva nebytového priestoru s rozvodom z oceleového potrubia – predsieň, rozvod elektrického napätia 230 V a 400 V, rozvody studenej vody, rozvody vnútornej kanalizácie a sociálno-hygienické zariadenia, vrátane vodovodných batérií.

Vybrané časti znenia § 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- (1) Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
- (3) Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu 5) ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
- (4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- (5) Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotle vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- (7) Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Posudovanému nebytovému priestoru prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti: 5089/652398.

Celková zistená podlahová plocha nebytového priestoru je: 52,23 m².

Vlastníctvo nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach v stavbe bytového domu a na príslušenstve

Vlastníctvo k nebytovému priestoru získal súčasný výlučný vlastník: Slovenská republika na základe: „Žiadosti o zápis bytov a NP zo dňa 23.09.2004“.

Vek a opotrebovanie stavby bytového domu a nebytového priestoru

Relevantné doklady o veku bytového domu sa nezachovali. Vek bytového domu je stanovený na základe údajov uvedených časti „d.2) Porovnanie súladu stavebnej dokumentácie (stavebno-právnej) so zisteným skutočným stavom“ tohto znaleckého posudku. Vek bytového domu k dátumu vypracovania znaleckého posudku je: 2023 - 1980 = 43 rokov. Konštrukčné a dispozičné riešenie domu zodpovedá uvedenému obdobiu výstavby. Vzhľadom na konštrukčné riešenie stavby, prevedené rekonštrukčné práce a pravidelnú údržbu a zrealizované stavebné úpravy a opravy na bytovom dome je predpokladaná celková životnosť bytového domu určená na 100 rokov. Nebytový priestor je z časti poškodený, do priestoru zateká voda z vrchnej terasy a v posledných rokoch je bez starostlivej údržby. Opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou za predpokladu celkovej životnosti 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátno unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Nebytový priestor č.: 2		
Dielne	4,150 m * 1,750 m - 0,150 m * 0,420 m + 5,690 m * 5,570 m - 0,150 m * 0,420 m + 1,990 m * 5,230 m - 0,420 m * 0,420 m - 0,420 m * 0,150 m	49,00
Predsieň	1,720 m * 0,990 m	1,70
WC	1,720 m * 0,890 m	1,53
Vypočítaná podlahová plocha		52,23

Pre výpočet všeobecnej hodnoty nebytového priestoru metódou polohovej diferenciácie je použitá výmera 52,23 m², ktorá je skutočným stavom a bola zistená meraním pri obhliadke - vypočítaná podlahová plocha. Podlahová plocha zistená meraním slúži len pre výpočet hodnoty nebytového priestoru (znaleckého odhadu ceny) v tomto znaleckom posudku. Takto vypočítaná podlahová plocha je v súlade s definíciou podlahovej plochy v zmysle čl. 2.14 STN 73 4301.

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks	Úprava podielu cp _i * ks	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,66	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,39	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,05	0	0,00

4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,39	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,66	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,26	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	4,07	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,49	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,62	0	0,00
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,79	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,57	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,83	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,26	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,26	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,26	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,13	0	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,26	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,26	0	0,00
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,17	30	0,95
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,13	40	0,45
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,26	60	1,36
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	1,98	30	0,59
26	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,41	50	0,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,39	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,13	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,13	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,26	100	2,26
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,50	2,00	2,26	0	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,41	0	0,00
Spolu		100,00		88,40	100,00		6,32

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 88,40 / 100 = 0,884$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,584 * 1,132 * 0,8840 * 1,05$$

$$VH = 1 225,01 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 2 (Dielne s príslušenstvom - bývalá hydroforná stanica), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod č.: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23 - s. č.2992, k. ú.: Petržalka	1980	43	47	90	47,78	52,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného nebytového priestoru	1 225,01 €/m ² * 52,23m ²	63 982,27
Poškodenosť	-6,32 % z 63 982,27 €	-4 043,68
Východisková hodnota		59 938,59
Technická hodnota	52,22% z 59 938,59 €	31 299,93

Poškodenosť stavby: $(63\,982,27\text{€} - 59\,938,59\text{€}) / 63\,982,27\text{€} * 100\% = 6,32\%$

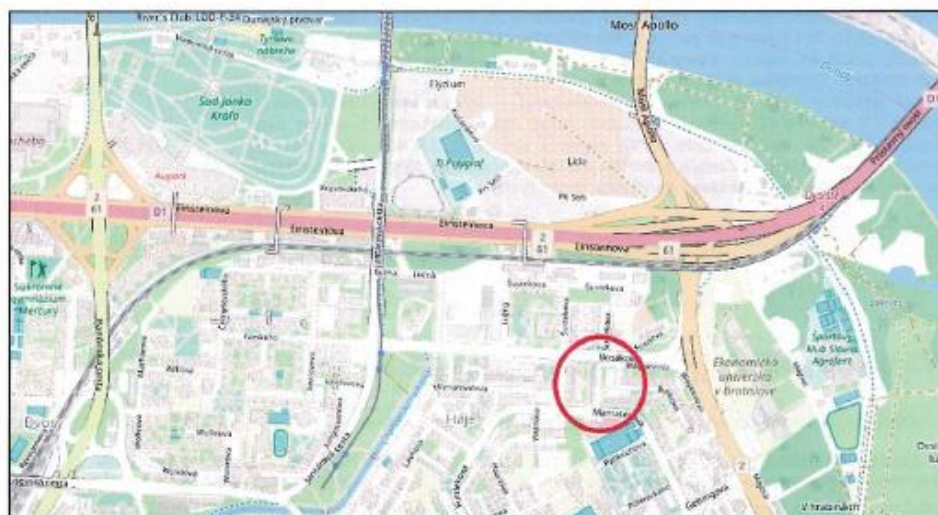
2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Nebytové priestory		
Nebytový priestor číslo: 1 (Výmenníková stanica - Šusteková 21, 23), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992, pozemok parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2 - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V;	59 308,05	33 805,59
Nebytový priestor číslo: 2 (Dielne s príslušenstvom - bývala hydroforová stanica), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992, pozemok parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2 - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V;	59 938,59	31 299,93
Celkom za Nebytové priestory	119 246,64	65 105,52
Celkom:	119 246,64	65 105,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností - celkový popis nehnuteľností:

- Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v mestskej časti hlavného mesta Bratislavy - v Petržalke, na Šustekovej ulici. V bezprostrednom okolí bytového domu prevláda zástavba radových bytových domov, v širšom okolí sú postavené viaceré školské, cirkevné, administratívne, obchodné a kultúrne objekty (kostol - Dom saleziánov, poliklinika, budova zdravotnej poisťovne, pekáreň, pošta, trhovisko, obchodný dom TPD, supermarket Lidl, supermarket Billa, reštaurácia, Dom nábytku Albero,...). V dostupnej vzdialenosti sa nachádza areál Dostihovej dráhy, Chorvátskeho ramena, Sad Janka Kráľa, nákupné centrum Aupark, Dunajská hrádza ...
- Lokalita má výbornú občiansku vybavenosť, v blízkosti sa nachádza základná škola, škôlka, obchody, široká škála služieb, je tu dobrá možnosť parkovania. Táto časť Petržalky má dobré dopravné (autobusové i električkové) napojenie na centrum mesta, ako aj susedné mestské časti - Podunajské Biskupice, Ružinov, Staré Mesto, Prievoz, Nivy. Prístup do centra mesta od predmetnej nehnuteľnosti vrátane pešieho príchodu na zastávku MHD je cca 10 minút.
- Objekt je napojený na všetky inžinierske siete (verejný vodovod, verejná kanalizácia, električka, telefón, káblová TV, zemný plyn - len BD). Parkovanie je možné na parkovisku za bytovým domom, prípadne na spevnených plochách v okolí domu. V okolí domu sa nenachádzajú žiadne prevádzky, ktoré by produkovali nadmerné exhaláty alebo hluk.
- Prístup k nehnuteľnostiam je z verejnej komunikácie na Šustekovej ulici (p. č. 459, 450, 452/1 - evidované na LV č. 1748 v k. ú. Petržalka, vlastníkom hlavné mesto SR Bratislava).





b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné nebytové priestory sa nachádzajú v bytovom dome na 1. nadzemnom podlaží. V katastri nehnuteľností sú evidované ako iné nebytové priestory. Oba sú prístupné z verejného priestranstva.

V čase obhliadky bol nebytový priestor č. 1 využívaný ako výmenníková stanica tepla s výrobou teplej vody. Nehnuteľnosť slúži ako technická miestnosť bytového domu s príslušným príslušenstvom – technológiou systému pre výmenu tepla a výrobu teplej vody.

Nebytový priestor č. 2 v čase obhliadky nebol využívaný.

Nehnuteľnosť slúžila ako technická miestnosť bytového domu s príslušným príslušenstvom – technológiou systému na dotlakovanie a prečerpávanie vody.

Z hľadiska konštrukčného riešenia a umiestnenia je využitie nebytového priestoru č. 2 možné a vhodné po stavebných úpravách a opravách na komerčné účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností - (závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou):

Ohodnocovaný nebytový priestor č. 2 je možné využívať po jeho realizácii stavebných úprav a opráv.

Ostatné riziká sú spojené s ťarchami podľa listu vlastníctva č.: 3264 – ide o zákonné ťarchy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni, ktorá zodpovedá podľa skúseností znalca priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných nehnuteľností v meste Bratislava, mestskej časti Petržalka. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,40

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{pod}	Váha v_i	Výsledok $k_{pod} \cdot v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite - sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	10	4,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývanju, bežné sídliská	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	7	2,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah, obchody v prízemnej časti	II.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,400	5	2,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,200	9	10,80
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,040	7	0,28

12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	4	0,16
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca priemerný nebytový priestor	III.	0,400	20	8,00
Spolu				145	84,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 84,64 / 145$	0,584
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 65\ 105,52 \text{ €} * 0,584$	38 021,62 €

III. ZÁVER

OTÁZKY ZADÁVATEĽA a ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bol odhad hodnoty nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty:

Identifikácia nehnuteľností:

Skupina nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky - správca: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ: 813 61, - IČO: 31 364 501

- 1) **Výmenníková stanica tepla** - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V:

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby
2992	455	9 Bytový dom	Šustekova 21, 23
	456		
	452/ 2		

Nebytové priestory

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve
Šustekova 21	-1 suterén	1	
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
2992		12 Iný nebytový priestor	5070/ 652398

- 2) **Dielne s príslušenstvom** - bývalá hydroformná stanica - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V:

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby
2992	455	9 Bytový dom	Šustekova 21, 23
	456		
	452/ 2		

Nebytové priestory

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve
Šustekova 21	-1 suterén	2	
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
2992		12 Iný nebytový priestor	5089/652398

- Vypočítaná zistená podlahová plocha nebytového priestoru č.: 1 – 50,92 m²;
- Vypočítaná zistená podlahová plocha nebytového priestoru č.: 2 – 52,23 m²;

Vlastník: Slovenská – spoluvlastnícky podiel: 1/1;

Správca: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR, IČO: 31364501;

Výpis z KN - Nebytový priestor č.: 1: VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 3264 ČIASŤOČNÝ, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 24.7.2023, čas vyhotovenia: 7:48:05, údaje platné k: 21.7.2023 18:00:00;

Výpis z KN - Nebytový priestor č.: 2: VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 3264 ČIASŤOČNÝ, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 24.7.2023, čas vyhotovenia: 7:45:32, údaje platné k: 21.7.2023 18:00:00;

Hlavné stavby:

Názov	KS/ JKSO	ZP (m ²)	Počet podlaží
Bytový dom – Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992 na parcele č.: C KN 455, 456 a 452/ 2, ulica: Šustekova, obec: Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;	112 2 / 803 3	813	14. nadzemných podlaží
Názov	Počet miestnosti	PP (m ²) vypočítaná	PP (m ²) podľa LV
Nebytový priestor číslo: 1 (Výmenníková stanica – Šusteková 21, 23), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992, pozemok parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2 - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V;	jedna	50,92	50,70
Nebytový priestor číslo: 2 (Dielne s príslušenstvom – bývala hydroforná stanica), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992, pozemok parc. č.: C KN 455, 456 a 452/ 2 - list vlastníctva č.: 3264 - účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V;	tri	52,23	50,89

ODPOVEDE NA OTÁZKY

Z dôvodu nemožnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre jej nemožnosť dosahovania výnosu v danom čase a mieste a použitia porovnávacej metóda pre nedostatok relevantných identifikovateľných podkladov potrebných na porovnanie, je ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – nebytový priestor č.: 1 a č.: 2 použitá: metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota nebytových priestorov s príslušenstvom, spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a na príslušenstve bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.: 492/ 2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 09.08.2023, ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Nebytové priestory	
Nebytový priestor číslo: 1 (Výmenníková stanica – Šusteková 21, 23), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 – súpisné číslo: 2992, pozemok parc. č.: C KN 455,456 a 452/ 2 – list vlastníctva č.: 3264 – účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V;	19 742,46
Nebytový priestor číslo: 2 (Dielne s príslušenstvom – bývalá hydroforná stanica), poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23 – súpisné číslo: 2992, pozemok parc. č.: C KN 455,456 a 452/ 2 – list vlastníctva č.: 3264 – účastník právneho vzťahu s poradovým číslom: 1, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava - Petržalka, okres: Bratislava V;	18 279,16
Spolu za Nebytové priestory	38 021,62
Všeobecná hodnota celkom	38 021,62
Odporúčaná všeobecná hodnota po zaokrúhlení	38 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťosemtisíc Eur;	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Rizika spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Ohodnocovaný nebytový priestor č.: 2 (Dielne s príslušenstvom – bývalá hydroforná stanica) je možné využívať až po realizácii stavebných úprav a opráv;

Vinné, 09. 08. 2023

Miesto, dátum

Ing. Marek Kočíš

Odtlačok úradnej pečiatky

Podpis znalca

IV. PRÍLOHY

P. č.	Doklad	Formát	Počet strán
IV.1.1 až IV.1.3	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 3264 ČIASTOČNÝ, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 24.7.2023, čas vyhotovenia: 7:48:05, údaje platné k: 21.7.2023 18:00:00;	A 4	3
IV.1.4 až IV.1.6	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 3264 ČIASTOČNÝ, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V, obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: 804959 Petržalka, dátum vyhotovenia: 24.7.2023, čas vyhotovenia: 7:45:32, údaje platné k: 21.7.2023 18:00:00;	A 4	3

IV.1.7 a	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 4226 ČIASTOČNÝ, PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape - parcela číslo: 455 a 456, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 105 Bratislava V,	A 4	2
IV.1.8	obec: 529460 Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: B04050 Petržalka, dátum vyhotovenia:		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 24.7.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 7:48:05
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 21.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3264
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2992	455 456	9	Šustekova 21, 23		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 455 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 456 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226.					
Iné údaje: Bez zápisu					
2992	452/2	13	predaj, textil, výrob.		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 452/2 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

13 Budova ubytovacieho zariadenia

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Nebytové priestory

1 z 3

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Šustekova 21	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5070/652398
Súpisné číslo 2992	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Žiadosť o zápis bytov a NP zo dňa 23.09.2004		
	Iné údaje		
	Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2011/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-780/11 Doplnenie zápisu NP R-2676/10		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
139	Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR, IČO: 31364501	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 13.07.2022, R-4274/2022	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie X-364/07 zo dňa 29.5.2007

2 z 3

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo stavby na parc.č.455,456 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov.
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 24.7.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 7:45:32
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 21.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3264
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2992	455 456	9	Šustekova 21, 23		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 455 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 456 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4226.					
Iné údaje: Bez zápisu					
2992	452/2	13	predaj. textil. výroba.		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 452/2 pod stavbou s.č. 2992 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 9 Bytový dom
- 13 Budova ubytovacieho zariadenia

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Nebytové priestory

1 z 3

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Šustekova 21	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve 5089/652398
Súpisné číslo 2992	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Žiadosť o zápis bytov a NP zo dňa 23.09.2004		
	Iné údaje		
	Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2011/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-780/11 Doplnenie zápisu NP R-2676/10		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovani			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovani			

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
139	Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR, IČO: 31364501	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 13.07.2022, R-4274/2022	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie X-364/07 zo dňa 29.5.2007

2 z 3

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	Právo stavby na parc.č.455,456 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov.
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 6.8.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 9:16:39
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 4.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4226
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
455	390	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2992 evidovanej na pozemku parcelné číslo 455 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3264.							
Iné údaje: Bez zápisu							
456	389	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2992 evidovanej na pozemku parcelné číslo 456 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3264.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

1 z 2

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481	414614/652398
	Titul nadobudnutia	
	ZMVM	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez ťarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

2 z 2

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 6.8.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 8:15:05
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 4.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
452/1	666	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

1 z 35

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 Titul nadobudnutia	1/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 13.6.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 4:44:04
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 12.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748
ČIASŤ ČIastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
459/1	7926	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Pečet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 13.6.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 4:45:47
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 12.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748
ČIASŤ ČERNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
450	1008	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEENOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 9.8.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 7:41:54
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 8.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
452/2	34	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2992 evidovanej na pozemku parcelné číslo 452/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3264.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEENOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava V	Obec	Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie	Petržalka
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY						
na parcelu 455						
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	13.6.2023 4:42:28		Bez autorizácie			
Údaje platné k	12.6.2023 18:00:00					

bytový dom: Bratislava, Šustekova ul. č. 21 a 23
 katastrálne územie: Bratislava
 súplňové číslo stbby: 2892
 stavba na pozemku p.č.: 465 a 456

1. nadzemné podlažie (suterén)

Nábytový priestor č. 1.1
 v.z. 24 - kancelária podlažia 10,72 m²
 10,72 m²

14 - kancelária	10,72
15 - kancelária	0,00
16 - kancelária	0,00
17 - výťahová šachta	0,00
18 - schod	0,00
19 - schodisko	0,00
20 - kancelária	0,00
21 - kancelária	0,00
22 - schodisko	0,00
23 - schodisko pred WC	0,00
24 - WC ženy	0,00
25 - WC muži	0,00

Nábytový priestor č. 5.1
 v.z. 4 - schod 31,81 m²

4 - schod	31,81
5 - schod	0,00
6 - schod	0,00
7 - schodisko	0,00
8 - schodisko	0,00
9 - WC	0,00

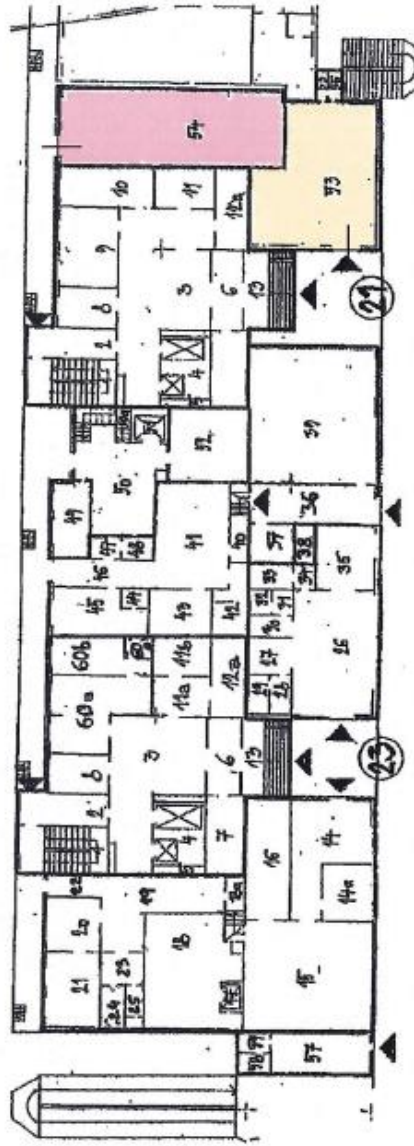
Nábytový priestor č. 1.0
 v.z. 1 - schod 28,27 m²

1 - schod	28,27
2 - schodisko	0,00
3 - WC ženy	0,00
4 - WC muži	0,00

Nábytový priestor č. 1.1 - 20,70 m²
 v.z. 14 - výťahová šachta

Demovná pohybovosť

v.z. 1 - kancelária (25)	10,72
2 - kancelária (24)	0,00
3 - kancelária (24)	0,00
4 - výťah (24)	0,00
5 - výťah (24)	0,00
6 - schodisko (24)	0,00
7 - schodisko (24)	0,00
8 - kancelária (24)	0,00
9 - kancelária (24)	0,00
10 - schodisko (24)	0,00
11 - schodisko (24)	0,00
12 - schodisko (24)	0,00
13 - schodisko (24)	0,00
14 - schodisko (24)	0,00
15 - schodisko (24)	0,00
16 - schodisko (24)	0,00
17 - schodisko (24)	0,00
18 - schodisko (24)	0,00
19 - schodisko (24)	0,00
20 - schodisko (24)	0,00
21 - schodisko (24)	0,00
22 - schodisko (24)	0,00
23 - schodisko (24)	0,00
24 - schodisko (24)	0,00



Nábytový priestor č. 1.1
 v.z. 1 - kancelársky priestor 37,95 m²

1 - kancelársky priestor	37,95
2 - WC	0,00
3 - schod	0,00

Nábytový priestor č. 1.0
 v.z. 2 - kancelársky priestor 31,81 m²

2 - kancelársky priestor	31,81
3 - schod	0,00
4 - WC	0,00
5 - schodisko	0,00

Nábytový priestor č. 5.1
 v.z. 4 - schod 31,81 m²

4 - schod	31,81
5 - schodisko	0,00
6 - WC	0,00

Nábytový priestor č. 1.1
 v.z. 14 - výťahová šachta 20,70 m²

14 - výťahová šachta	20,70
----------------------	-------

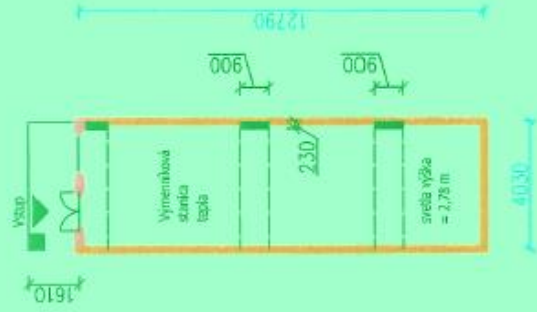
**Nákres ohodnocovaných nehnuteľností
- Pódorysy nebytových priestorov**

obec: Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: Petržalka

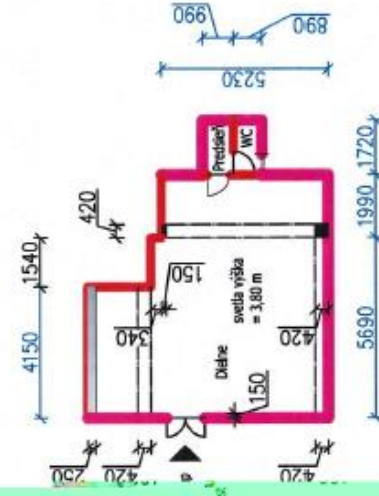
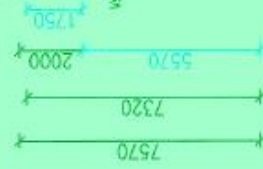
Nebytový priestor číslo 1:

prístup: - 1 suterén;
schodiská: Šustekova 21.

bytový dom - Šustekova 21, 23
občianske číslo: 2992, pozemok
= súpisné č.: C KN 455, 456 a 452/2;
= parcela



M 1 : 200

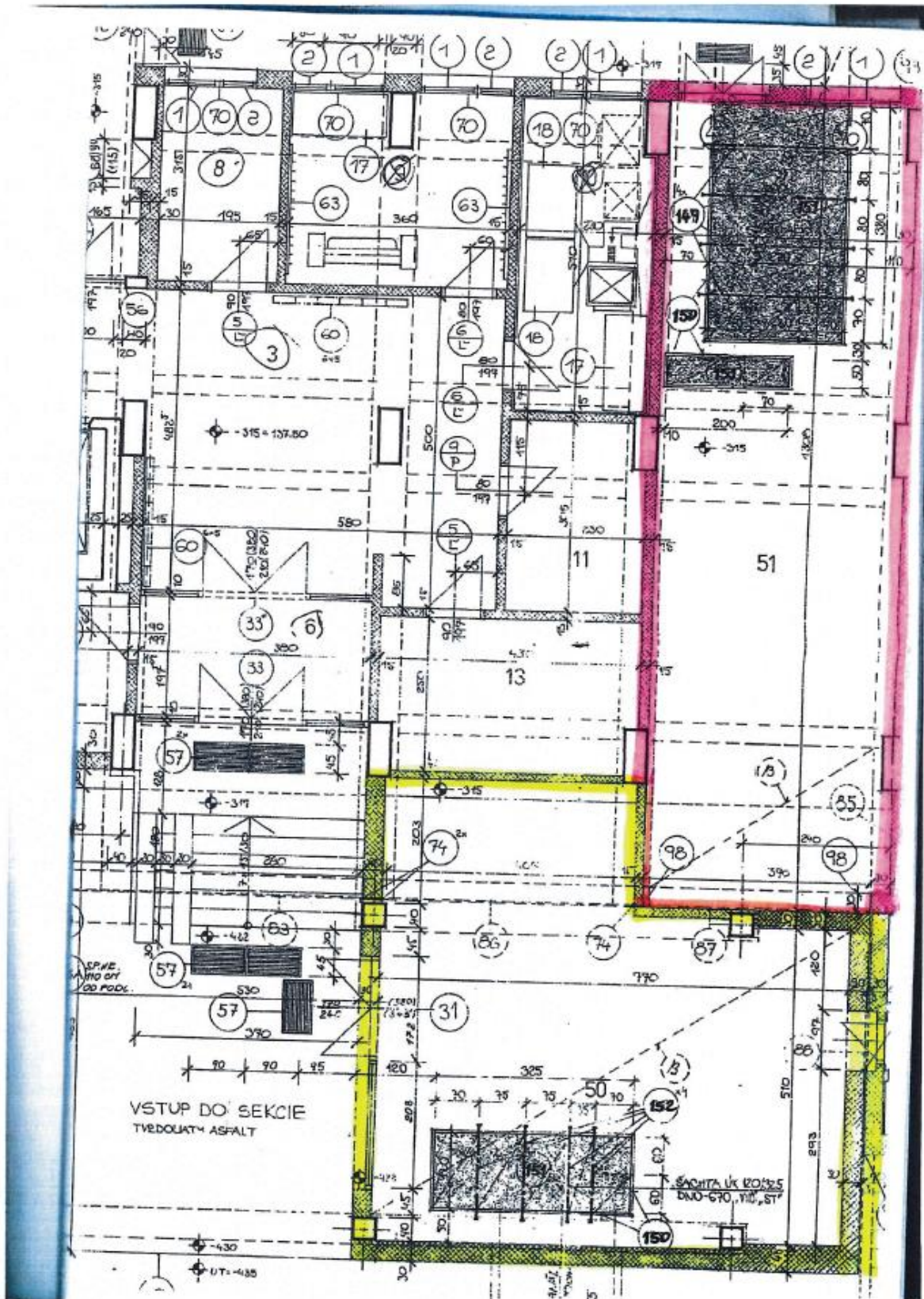


alka, okres: Bratislava V;

ový priestor číslo: 2,

prístup: - 1 suterén;
schodiská: dom - Šustekova 21, 23

občianske číslo: 2992, pozemok
= súpisné č.: C KN 455, 456 a 452/2;
= parcela



Preberacia organizacia - názov a sídlo (pečiatka) INVESTING, inv.-inž. or- ganizacia NV hl.m. SSR Bratislava, Rezedova č.1 829 82 Bratislava		ZÁPIS O ODVOZDANÍ A PREVZATÍ budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti)		Číslo zápisu 301/80
Dátum soľatia preberacieho konania 16.9.1980	Názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti) MSB - Petržalka / SH-II., objekt č. B2 - 31, SYNERGIA UL. IV. F.J. - preberacia stanica UK			
Popis IV. F.J. - časť preberacia stanica UK				
Kapacity získané výstavbou a) obytné budovy - počet bytov - obytná plocha m ² - úžitková plocha m ² - kategória bytov		b) ostatné budovy a stavby (vrátane kúpeľní) preberacia stanica UK (NKS B2-31, MSB-Petržalka SH-II)		
Zodpovedný stavbyvedúci S. Privrel Miroslav	Dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník Pozemné stavby, n.p. Miletičova 7, Bratislava Závod 1, Radlinského 5, Bratislava			
Generálny projektant Stavoprojekt, Bratislava I. 29. augusta č. 12 Bratislava	Projektanti ucelených častí Ing. Danko Peter (technológia) Ing.arch. Božuta Ladislav (stáv.časť)			
Technický dozorca investora S. Markusek Dominik				
Číslo a názov stavby (podľa vyhlášky č. 163/1973 Zb., najmä § 2) 605966/318 MSB-Petržalka, SH-II., objekt č. B2 - 31				
Stavebné povolenie č. j. výst. 326-2989/77 PŠ-10 zo dňa 14.11.1977 vydal MONV Petržalka				
Registračný list stavby číslo 3206994 zo dňa 22.12.1977				
Hospodárska zmluva číslo 11/79-1 zo dňa 5.6.1979 vrátane 2 dodatkov				
Dátum začatia prác podľa hospodárskej zmluvy 0279	Dátum skutočného začatia prác 0279	Dátum dokončenia prác podľa hospodárskej zmluvy 0880		

Důvody nedostatků ležet zebrat a dokončení dodávek

Selvaná dodávky je dočasná.

Odhledky od schváleného projektu a lež důvody

Ne od.

Zhodnotenie akcií vykonaných prác a lež porovnanie s technickými podmienkami

"vyhovuje"

Súpis jednotlivých druhov nedorobkov a výd. krajných pri odovzdaní a prevzatí

1. Následně ventile aniontového izolácie od 30. 8. vyžije vrátane.
2. Na osvedčenie, a. prívod a aniontové-aniontové ortuťové/lihové/topľanary podľa projektu.
3. Výňetky potrubia ponostovať príslušným zariadením podľa projektu a. osvedčiť osvedčovací štítkery.
4. Podatí knižné žerpadie na odčerpávanie zo šachty /zaviesť/
5. Podatí a osvedit od 3. 8. aniontro /podľa projektu/
6. Podatí osvedčenie pátky a koločká.

Dohoda o opatreniach a lehotách pre odstránenie nedorobkov a výd.

Objaviteľ sa zaväzuje odstrániť následné chyby a nedorobky uvedené
od bodov 1, 2, 3, 4, 5, najneskôr do : 15. októbra 1980 od najob-
kovej osvedčenia v katalógu číslo 3771 Sb.
Nedorobky (závazok práce) uvedené od bodov 4, najneskôr do
do : 31. 12. 1980

Dohoda o zabezpečení prístupu Objaviteľa do objektu na účelom odstránenia nedorobkov a výd.

Objaviteľ si zabezpečí prístup do objektu a berie zodpovednosť za
ochranu majetku a doba pracovných dodávky až do doby odovzdania
a prevzatia kľúčov budúcim Objaviteľom.

ISSN 12-8181

Dotatočno požadované práce a dodávky a spôsob ich zabezpečenia

Odberateľ požaduje realizovať tieto naviac práce :

Dohoda o zabezpečení staveniska tak, aby bola možná bezpečná prevádzka odovzdaného objektu

Stavenisko je voľné.

Termín úplného vyprázdnenia staveniska

Stavenisko je voľné.

Keďže dohodnuté podmienky, napr. dohoda o vysporiadaní vzájomných práv a nárokov

Sú uvedené v platnej uzatvorenej HZ a jej dotatkoch.

Čo sa týka prevzatí dokumentácie

Projektová dokumentácia a dokumentácia geodetických prác upravené podľa skutočného stavu prevedenia

Viď objekt B2 - 31 - III F.J. VO.

Písomné doklady vydané v priebehu realizácie výstavby

Podľa predloženého zoznamu č. 1, ktorý je nedeliteľnou časťou zápisu o odovzdaní a prevzatí dokončenej dodávky.

Archívna časť o dokumentácii

**Zostatková dokladová časť TD s. Markusek odovzdá do archívu Investin-
gu Bratislava.**

Cena podľa hospodárskej zmluvy a dodatkov

Kčs.

484.666,-

Dodávky pre stavbu s cenou a jej čiastka

-

-

Kčs.

Kčs.

484.666,-

ŽELEZNICE SLOVENSKEJ REPUBLIKY
DIVÍZIA DOPRAVNEJ CESTY
SPRÁVA ŽELEZNIČNÝCH TRATÍ A STAVIEB
Oddelenie pozemných stavieb
Železničiarska 2, 811 04 Bratislava

ŽSR-DDC
Správa žel. tratí a stavieb
p. Budzová
Železničiarska 2
Bratislava

Značka: 641/2000 tel: 50535725 Bratislava, 13.12.2000
Spracovateľ: Ing. Julény

Vec: Zverenie HML

Na č. stavby AA 09081, Šusteková 17-23, zverte ukončenú rekonštrukciu výmenikovej stanice tepla v časti 1 002 845,- Sk. Dodávateľ C-BAU s.r.o. Bratislava č. faktúr 9900531, 2000083, 2000084, 2000492, 2000597.

Novák Stežan
ved. odd. pozem. stavieb

Preberajúca organizácia názov a sídlo (pečiatka)		ZÁPIS O ODOVZDANÍ A PREVZATÍ budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti)		Číslo zápisu
Dátum začatia preberacieho konania	Názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti)			
3.10.2000	Obytný dom Šusteková 17-23 Bratislava.			
Popis Odozradávajúce stnnice tepla: vypracovanie PD, zmena zapojenia existujúcich výmenníkov tepla na sériové, opravy poškodených izolácií, osadenie dvojcestných regulačných armatúr Honeywell VMY pre ÚK a TUV, montáž nového rozvádzača MaR a silového rozvádzača, osadenie riadiaceho systému Honeywell EXCEL 100, osadenie ultrazvukového merača tepla Danfos pre TUV.				
Kapacity získané výstavbou		b) ostatné budovy a stavby (vr. líniových)		
a) obytné budovy - počet bytov - obytná plocha m ² - úžitková plocha m ² - kategória bytov				
Zodpovedný stavbyvedúci	Dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník			
Ing. Gazdarica	C-bau s r.o. Račvanská 1 Bratislava			
Generálny projektant	Projektanti ucelených častí			
Technický dozorca investora				
Ing. Lošonský František				
Číslo a názov stavby (podľa vyhlášky č. 163/1973 Zb., najmä § 2)				
AA09081 Meranie a regulácie VS Šusteková				
Stavebné povolenie č. j. _____ zo dňa _____ vydal _____				
Registračný list stavby číslo _____ zo dňa _____				
Hospodárska zmluva číslo 31/99 zo dňa 3.12.1999 vrátanedodatkov				
Dátum začatia prác podľa hospodárskej zmluvy	Dátum skutočného začatia prác	Dátum dokončenia prác podľa hospodárskej zmluvy		
20.11.1999	2.5.2000	15.4.2000		

<p>Dôvody nedodržania lehôt začatia a dokončenia dodávky</p> <p>Neuhráčanie faktúr odberateľom.</p>
<p>Odhýtky od schváleného projektu a ich dôvody</p> <p>Nie sú.</p>
<p>Zhodnotenie akosti vykonaných prác a ich porovnanie s technickými podmienkami</p> <p>Vykonané práce sú dobrej kvality a zodpovedajú platným STN.</p>
<p>Súpis objednaných drobných nedorobkov a väd zrejmych pri odovzdaní a prevzatí</p> <p>Nie sú</p> <p>Dotvoril zabezpečenie informácie referenčnej oblasti o odstránení väd v sume do 15.11.2000</p>
<p>Dohoda o opatreniach a lehotách pre odstránenie nedorobkov a väd</p>
<p>Dohoda o zabezpečení prístupu dodávateľa do objektu za účelom odstránenia nedorobkov a väd</p>

Dodatočne požadované práce a dodávky a spôsob ich zabezpečenia	
Vypracovanie projektovej dokumentácie celej OST./skutočného vyhotovenia/.	
Dohoda o zabezpečení staveniska tak, aby bola možná bezpečná prevádzka odovzdaného objektu	
Termín úplného vyprázdenia staveniska	
Ďalšie dohodnuté podmienky, napr. dohoda o vysporiadaní vzájomných práv a nárokov	
Údaje o prevzatí dokumentácie	
Projektová dokumentácia a dokumentácia geodetických prác upravené podľa skutočného stavu prevedenia	
Písomné doklady vydané v priebehu realizácie výstavby Revízie správy elektroinštalácie.	
Archívne údaje o dokumentácii	
1 krát PD skutočného vyhotovenia na PD Bratislava J.	

Cena podľa hospodárskej zmluvy a dodatkov	Sk 991 800,-
Dôvody pre zľavu z ceny a jej čiastka <i>mierny PD 59045,- Sk</i>	Sk
Cena po odpočítaní zľavy	Sk <i>1002 845,- Sk</i>

zvýšenie obstarávacej hodnoty HIM tr.1

Prehľad technicko-ekonomických údajov o budove alebo stavbe (alebo jej dokončenej časti)		Interné číslo pre R/G 10001292	
Priradené útvaru (Názov ÚOJ, základné pracovisko)	Číslo zápisu 31/2000	Inventárne číslo 1978	
	Číslo účtovného dokladu	Nadradené číslo IM	
Názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti) Bratislava - obytná budova, Šustekova 17-23 ukončená rekonštrukcia výmeníkovej stanice tepla v čiastke			
Obstarávacia, prípadne reprodukčná cena zvýšenie o.h. o CELKOM 1.002.845,- Sk			
Z toho: projektová a prieskumné práce osovody za odhátie poľnohospodárskej pôdy poľnohospodárskej výroby náklady na PD 59.045,- Sk ostatné „iné investície“ rekonštrukcia a modernizácia hradené z prevádzkových prostriedkov cena prác investičnej povahy			
Rok pôvodného nadobudnutia 1980	Dátum zaradenia do prevádzky 3.10.2000		Číslo stavby AA 09061
Číslo v evidencii u investora 11	Kraj, okres 105	Obec 529460	Číslo parcely 453-456
Zastavaná plocha 2345 m²	Spôsob obstarania 11	Spôsob využitia 11	Klasifikácia produkcie
Nákladové stredisko * 8 2 1 2 1 3 0 1 1 6	Umiestnenie ** 9 0 0 2	Trieda/JKPOV/Skupina 0 8 1 8 0 3	Účtovný odpis - sadzba 2 %
Účtovný odpis - trieda	Poznámky pre aktiváciu HIM a NIM obstarávacia hodnota HIM 39.336.281,- Sk Zvýšenie obstarávacej hodnoty HIM tr. 1 1.002.845,- Sk S p o l u 40.339.126,- Sk — 30 177 180,- Dodávateľ C-BAU s.r.o. Bratislava č. faktúr 9900531, 2000063, 2000064, 2000492, 2000597		

* Nákladové stredisko: zložené zo 4-znakov výkonového čísla, 3-znakov ÚOJ, 3-znakov základného pracoviska
 ** Umiestnenie : v oblasti dopravnej cesty - písmeno D, 4-znaky traťový úsek, 2-znaky definičný úsek
 v oblasti obchodu a mobilných prostriedkov (len u rušňov a vozňov) - písmeno R (rušne)
 alebo V (vozne), sčíta.

TECHNICKÉ ÚDAJE

Technický stav pri prevzatí		Rozmerová charakteristika		
		Zastavaná plocha	Počet podlaží	Počet lodí
Skladobné parametre		Úžitková charakteristika		
Pôdorysné v cm	výškové v cm	Vybavenie trieda 1	Vybavenie trieda 2	
Konštrukčný systém zvislých nosných konštrukcií				
Materiálno - technologické charakteristika				
Základy		Zvislé nosné konštrukcie		
Zvislé nenosné (výprihové) konštrukcie		Stropy		
Zastrešenie				
Podlažie (názov)	Podlahová plocha v m ²	Obsahovaný priestor v m	Svetlá výška podlažia v cm	Menovité zaťaženie stropu v kg/m ²
Spolu				
Viestné údaje organizácie				
<p>Vypracovanie PD, zmena zapojenia existujúcich výmenníkov tepla na sériové, oprava poškodených izolácií montáž nového rozvádzača Mak a silového rozvádzača, osadenie riadiaceho systému Honeywell EXCL 100.</p>				
Potvrdenie o prevzatí objektu Ťvarom				
Dátum	Meno a priezvisko	Funkcia	Podp	
14.12.2000	Ing. Peter Švrček	Prednosta SpZTS		



EVIDENČNÝ LIST BUDOVY

Bratislava - Šustekova č.21 - Nebytový priestor č.1 - Vým.st

UO	Správca	Číslo IM	Podčíslo	ID/ INV Číslo	HJ		
7500	Vitek Igor, 920-5704	10001906	0	6813	751801		
Klasifikácia stavby: 1251		Určenie bud: výmenniková stanica					
TÚ: 2843 DÚ: 2		Kilometrická poloha:		0,000 km			
KÚ: 804959 Petržalka		Vzdialenosť od osi koľaje:		0,000 m			
Obec: BA - Petržalka		Súpisné číslo:		2992			
Okres: Bratislava V		List vlastníctva:		3264			
Ulica: Šustekova 21, 23							
NS:		TM: 9843-2 -BU-SHM-006813		OBJ: BUD 7500/751801/6813			
Dátum dokončenia: 01.06.1980							
Dátum kolaudácie: 15.06.1980							
Dátum evidencie: 15.06.1980							
Kultúrne technická pamiatka: nie							
Modernizácia		Popis		Dátum		Hodnota	
Technický stav:		čistočne závadná budova					
Stav projektovej dokumentácie:							
Nadobudnutie:							
Využitie, kód využitia:							
Použiteľnosť:							
Podlažie		Plocha		Objem		Výška	
1. Nadzemné pod		50,7200		152,150		3,00	
Počet bytových jednotiek:				Počet nadz. podlaží:			
Počet odpred. byt. jednotiek:				Počet podz. podlaží: 0			
Obostavaný priestor: 141,960 m3				Počet podlaží: 13			
Úžitková plocha: 50,72 m2							
Zastavaná plocha: 50,70 m2							
Obstarávacia hod. (tr.1):		1 804,94 EUR		Zostatková hod (tr.1):		415,03 EUR	
				K dátumu:		006/ 2023	
Obstarávacia hodnota:		1 804,94 EUR		Zostatková hodnota:		415,03 EUR	
POZEMKY							
UO		3100					
Parcelné číslo		4550000					
Výmera parcely		0,00 m2					
Rozvody a obmedzenia							

Bratislava - Šustekova č.21 - Nebytový priestor č.1 - Vým.st

Skupina	Charakteristika	Hodnota
Sledovanie štandardov	Nie	

Poznámka správcu:

Spracoval: Andrea Čaplová

Dátum: 15.06.2023



EVIDENČNÝ LIST BUDOVY

Bratislava - Šustekova č.21 - Nebytový priestor č.2 - Zosil

UO	Správca	Číslo IM	Podčíslo	ID/ INV Číslo	HJ
7500	Vitek Igor, 920-5704	10002023	0	7308	751801
Klasifikácia stavby: 1230		Určenie bud: ostatné			
TÚ: 2843	DÚ: 2	Kilometrická poloha:		0,000 km	
KÚ:	804959 Petržalka	Vzdialenosť od osí kofaje:		0,000 m	
Obec:	BA - Petržalka	Súpisné číslo:		2992	
Okres:	Bratislava V	List vlastníctva:		3264	
Ulica:	Šustekova 21				
NS:		TM: 9000-00-BU-SHM-007308	OBJ: BUD 7500/751801/7308		

Dátum dokončenia: 06.06.1980

Dátum kolaudácie: 01.06.1980

Dátum evidencie:

Kultúrno technická pamiatka: nie

Modernizácia	Popis	Dátum	Hodnota

Technický stav: čiastočne závažná budova

Stav projektovej dokumentácie:

Nadobudnutie:

Využitie, kód využitia:

Použitelnosť: budova vyhovujúca

Podlažie	Plocha	Objem	Výška	Podlažie	Plocha	Objem	Výška
1. Nadzemné pod	50,8900	139,380	2,74				

Počet bytových jednotiek:

Počet nadz. podlaží:

Počet odpred. byt. jednotiek:

Počet podz. podlaží: 0

Obostavaný priestor: 139,380 m³

Počet podlaží:

Úžitková plocha: 50,89 m²

Zastavaná plocha: 50,89 m²

Obstarávacia hod. (tr.1): 1 272,25 EUR

Zostatková hod (tr.1):

983,02 EUR

K dátumu:

006/ 2023

Obstarávacia hodnota: 1 272,25 EUR

Zostatková hodnota:

983,02 EUR

POZEMKY

UO	3100		
Parcelné číslo	4550000		
Výmera parcely	0,00 m ²		

Rozvody a obmedzenia

Bratislava - Šustekova č.21 - Nebytový priestor č.2 - Zosil

Skupina	Charakteristika	Hodnota
Konštrukčný systém	ostatné	horľavosť - polospalný
Spôsob kúrenia	UT z výmeník, stanice - nehod	
Spôsob vetrania	bez vetrania, iba prirodzené	
Rozvod plynu	nie je zavedený	
Sledovanie štandardov	Nie	

Poznámka správcu:

Spracoval: Andrea Čaplová

Dátum: 15.06.2023

Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - bezprostredné okolie bytových domov na Šustekovej ulici

- Bytový dom - Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: C KN 455, C KN 456 a 452/ 2,
 - Bytový dom - Šustekova 17, 19 - súpisné číslo: 2629, na pozemku parc. č.: C KN 453 a C KN 454,
- obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;

Verejná obecná komunikácia - parc. č.: C KN 450 s kódom využívania: „22“



Verejná obecná komunikácia - parc. č.: C KN 459/ 1 s kódom využívania: „22“



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - exteriérové pohľady na bytové domy a ich príslušenstvo

- Bytový dom - Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: C KN 455, C KN 456 a 452/ 2,

- Bytový dom - Šustekova 17, 19 - súpisné číslo: 2629, na pozemku parc. č.: C KN 453 a C KN 454,

obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;

Severovýchodný pohľad



Juhozápadný pohľad



Severozápadný pohľad



**Severný pohľad
- parc. č.: C KN 452/ 1**



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - exteriérové pohľady na bytové domy a ich príslušenstvo

- Bytový dom – Šustekova 21, 23 – súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: C KN 455, C KN 456 a 452/ 2,
- Bytový dom – Šustekova 17, 19 – súpisné číslo: 2629, na pozemku parc. č.: C KN 453 a C KN 454,
obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;

Juhovýchodný pohľad



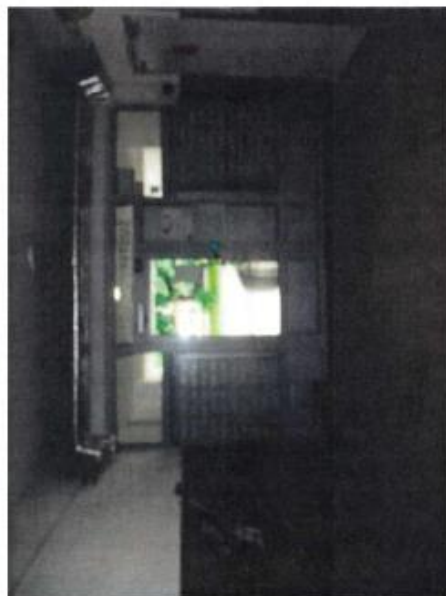
Juhozápadný pohľad



Juhozápadný pohľad



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - bytový dom - spoločné priestory
- Bytový dom - Šustekova 21, 23 - súpisné číslo: 2992, vchod č.: 21, na pozemku parc. č.: C KN 455,
obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;



Fotodokumentácia obhodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - výmenníková stanica - exteriér a vstup
- Nebytový priestor číslo: 1, poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23
- súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: C KN 455, C KN 456 a C KN 452/ 2,
obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - nebytový priestor č.: 1 - Výmenníková stanica - interiér - 1
- Nebytový priestor číslo: 1, poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23
- súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: C KN 455, C KN 456 a C KN 452 / 2,
obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;

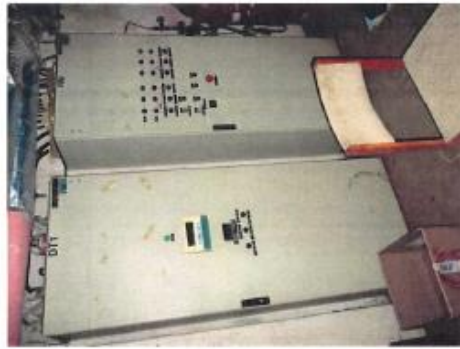


Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - nebytový priestor č.: 1 - Výmenníková stanica – interiér – 2
- Nebytový priestor číslo: 1, poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23
- súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: 455, C KN 456 a C KN 452/ 2,
obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - výmenníková stanica - interiér - 3
- Nebytový priestor číslo: 1, poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23
- súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: 455, C KN 456 a C KN 452 / 2,

obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;



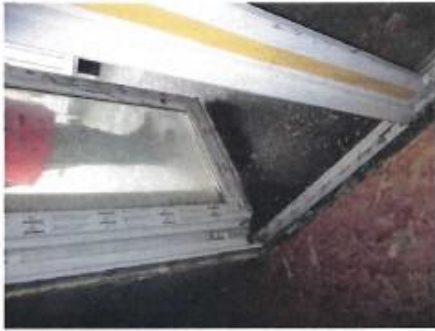
Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - nebytový priestor č.: 2 - Dielne - exteriér a vstup
- Nebytový priestor číslo: 2, poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23
- súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: 455, C KN 456 a C KN 452/ 2,
obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - nebytový priestor č.: 2 - Dielne - interiér - 1
- Nebytový priestor číslo: 2, poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23
- súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: 455, C KN 456 a C KN 452/ 2,
obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 – nebytový priestor č.: 2 - Dielne - interiér - 2
- Nebytový priestor číslo: 2, poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom – Šustekova 21, 23
– súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: 455, C KN 456 a C KN 452 / 2,
obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 09. júna 2023 - nebytový priestor č.: 2 - Dielne - interiér - 3 - predsieň a WC
- Nebytový priestor číslo: 2, poschodie: - 1 suterén (1. nadzemné podlažie), vchod číslo: Šustekova 21, bytový dom - Šustekova 21, 23
- súpisné číslo: 2992, na pozemku parc. č.: 455, C KN 456 a C KN 452/ 2.,

obec: BRATISLAVA-PETRŽALKA, katastrálne územie: Petržalka, okres: Bratislava V;



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA FYZICKEJ OSOBY

Znalecký posudok/ znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO,
v odvetví:	37 01 00	Pozemné stavby,
	37 09 01	Odhad hodnoty nehnuteľností,

pod evidenčným číslom: **911 620**;

Znalecký posudok/ znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **59/ 2023**;

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/ znaleckého úkonu.

Ing. Marek Kočiš

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	1 / 29

Znalc:

Ing. Marián ŠVAGROVSKÝ
L. Svobodu 10
075 01 Trebišov
Odbor: Strojárstvo
Odvetvie: Odhad hodnoty strojových zariadení
Odbor II: Energetika
Odvetvia: Tepelná energetika
Regulácia a riadenie sieťových odvetví
E-mail: :
Ing. Marek KOCÍŠ – odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel':

Veolia Energia Slovensko, a.s.
Einsteinova 21
851 01 BRATISLAVA

Číslo objednávky:

Objednávka NOSL072301571

ZNALECKÝ POSUDOK

2/2023

Vo veci:

Určenie všeobecnej hodnoty technologického zariadenia tlakovo nezávislej odovzdávacej stanice tepla a hydrofórnej stanice situovaných v areáli bytového domu na ul. Šustekovej 17-23, v Bratislave, vrátane stavebných častí.

Počet strán: (z toho príloh) 126 (100)

Počet vypracovaných vyhotovení: 3

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	2 / 29

Obsah

1. ÚVODNÁ ČASŤ	3
1.1 Úloha znalca	3
1.2 Účel znaleckého posudku	3
1.3 Dátum vyžiadanie znaleckého posudku: 17.07.2023	3
1.4 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vykonaný: 30.06.2023	3
1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku obstarané znalcom	3
1.6 Závazné predpisy	4
2. POSUDOK	6
2.1 Nález	6
2.1.1 Charakteristika zariadenia	6
2.1.2 Identifikácia majetku	8
2.1.3 Podrobný popis jednotlivých ohodnocovaných zariadení	9
2.1.4 Údaje o údržbe, opravách, modernizácii alebo rekonštrukcií posudzovaných zariadení	10
2.1.5 Posúdenie kompletnosti a vybavenosti majetku	11
2.1.6 Technický stav zariadení zistený obhliadkou	11
2.1.7 Mimoriadna výbava ohodnocovaného majetku	13
2.2 Posudok	13
2.2.1 Stanovenie východiskovej hodnoty majetku – VH [€]	14
2.2.2 Kategorizácia majetku a výpočet základnej amortizácie ZA [%]	15
2.2.3 Výpočet skutočného technického stavu – TS [%]	19
2.2.4 Zmena technického stavu - Z v [%]	19
2.3 Výpočet všeobecnej hodnoty – VŠH [%]	21
3. ZÁVER	24
4. PRÍLOHY	26
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA	31

Katéria / Názov	Znalecký posudok č 2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	3 / 26

1. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty tlakovo nezávislej odovzdávacej stanice tepla a hydrofornej stanice situovanej v areáli bytového domu na ul. Šustekovej 17-23, v Bratislave.

1.2 Účel znaleckého posudku

Posudok sa vykonáva na žiadosť obchodnej spoločnosti Veolia Energia Slovensko, a.s, Einsteinova 21 851 01 Bratislava. Obchodná spoločnosť si vyžiadala posudok za účelom kapitalizácie nepotrebného majetku štátu v správe ŽSR.

1.3 Dátum vyžiadanie znaleckého posudku:

17.07.2023

1.4 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vykonaný:

30.06.2023

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku obstarané znalcom

- Zápis o odovzdaní a prevzatí stavby
- Prehlásenie o veku ohodnocovaných zložiek majetku a o ich generálnych opravách.
- Pasportizácia ohodnocovaného majetku
- Pôvodné obstarávacie ceny ohodnocovaného majetku.
- Fotodokumentácia ohodnocovaných zariadení.
- Archívne znalecké posudky vypracované znalcom v predchádzajúcich obdobiach.
- Aktuálne cenové ponuky dodávateľov ohodnocovaných technológií

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	4 / 26

1.6 Záväzné predpisy

- a) Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- b) Vyhláška č. 160/2023 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- c) Vyhláška ministerstva spravodlivosti SR č. 491 a 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- d) Zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike doplnený zákonom č. 99/2007 Z. z.
- e) Metodická inštrukcia Ministerstva spravodlivosti SR č. MI 1/2004 – Stanovenie hodnoty strojových zariadení.
- f) Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.
- g) Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.
- h) Zákon č. 621/2007 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov
- i) Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 310/2004 z 28. apríla 2004, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách a postupoch posudzovania zhody na strojové zariadenia.
- j) Vyhláška Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z. o vyhradených technických / elektrických zariadeniach a povinnostiach prevádzkovateľa zariadenia.

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č. 2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>2/2023</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>09.06.2023</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>5 / 26</i>

k) STN uvedené v texte posudku.

l) Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.

m) Zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci

Kategória / Názov	Znalecký posudok č. 2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	6 / 26

2. POSUDOK

2.1 Nález

2.1.1 Charakteristika zariadenia

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty je súbor technologických zariadení tlakovo nezávislej odovzdávacej stanice (OST) situovanej v areáli bytového domu na ul. Šustekovej 17-23, v Bratislave, so všetkými technologickými a strojovými zariadeniami, ktoré k nim funkčne patria vrátane hydrofórnej stanice, ktorá je situovaná v osobitnej miestnosti.

Jedná sa o hnutelné strojové zariadenia určené pre dodávku tepla a teplej vody do bytových objektov. Vo všeobecnosti ich môžeme rozdeliť do týchto kategórií:

- Tepelné energetické zariadenia určené na transformáciu tepla a teplej vody, ku ktorým patria výmenníky, príslušné armatúry a pripojovacie potrubia.
- Zariadenia určené na riadenie a reguláciu pre prípravu vykurovacieho média a teplej vody na požadovanú teplotu – trojcestné ventily, automatizácia ovládania.
- Zariadenia potrebné na dopravu vykurovacieho média k jednotlivým zariadeniam a spotrebičom tepla, ku ktorým patria čerpadlá a príslušné potrubné rozvody a armatúry.
- Zabezpečovacie zariadenia prípravy tepla a vyhradených technických zariadení, ku ktorým môžeme zaradiť – poistné ventily, snímače zaplavenia, teplomery a uzatváracie armatúry.
- Meranie a regulácia zabezpečujúca automatizovaný bezobslužný chod OST vrátane merania spotrebovaného tepla.

Kategória / Názov	Znalecký posudok č. 2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	7 / 26

- Potrubia a príslušné armatúry zabezpečujúce prívod tepla do OST a distribúciu tepla a teplej vody do objektov k nej pripojených.
- Zariadenia na zvýšenie tlaku studenej vody pre dodávku do bytových domov.

Z hľadiska kategorizácie v zmysle prílohy č. 4 vyhlášky č. 492/2004 Z. z., hodnotený súbo technologických zariadení tvoria kategórie :

Energetické strojové zariadenia – čerpadlá, priemyselné chladiace a mraziace zariadenia, priemyselné a lodné kotly, zariadenia na ústredné vykurovanie a prípravu teplej vody.

Ostatné stroje, zariadenia a súčasti – zariadenia na čerpanie a meranie kvapalín, priemyselné tepelné zariadenia, zariadenia na úpravu vody.

Jemná mechanika – mechanické stabilné a prenosné zabezpečovacie zariadenia a systémy, kancelárske stroje a prístroje, mechanické prístroje na zisťovanie vlastností a chýb materiálov, váhy a zariadenia na zisťovanie hmotností, prístroje a nástroje na meranie alebo kontrolu prietokov, hladiny, tlaku alebo iných premenných charakteristík kvapalín alebo plynov (napr. hladinomery, prietokomery, manometre, merače tepla), podľa ktorých sa fakturuje, bytové a domové meradlá studenej vody, podľa ktorých sa fakturuje.

Zoznam ohodnocovaného majetku s obstarávacími cenami je prehľadne zobrazený v nasledujúcej tabuľke. Obstarávacia cena v sebe zahŕňa nákup technologických prvkov odovzdávacej stanice, náklady na projektovú dokumentáciu, náklady na inžiniersku činnosť- (technologický dozor, autorský dozor, stavebný dozor, odborné prehliadky a odborné skúšky), montáž a napojenie na prívod teplotnosného média a elektriny a funkčné skúšky jednotlivých zariadení ako aj celej OST. Tieto náklady boli určené odborným odhadom.

Tabuľka č. 1 Zoznam ohodnocovaného majetku

P.č.	Názov	Dátum zariadenia	Obstarávacia cena v €	Inv. číslo	Označenie
1	Obytný dom Šusteková 17-23 - Bratislava OST - technológia	01.08.1980	632 780,60	12 597	OST - technológia
2	Hydroforna stanica	01.08.1980	235 030,55	12 597	Hydroforna stanica
3	Novýšenie hodnoty po rekonštrukcii technológia	03.10.2000	33 288,35	1 978	OST - technológia
SPOLU:			901 099,50		

Kategória / Názov	Znalechý posudok č. 2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	8 / 26

V roku 2000 došlo k čiastočnej rekonštrukcii technologickej časti OST.

V čase obhliadky 9.06.2023 boli posudzované tepelné energetické zariadenia v prevádzke. **Hydroforna stanica nebola nikdy používaná.**

2.1.2 Identifikácia majetku

Názov majetku: OST - odovzdávacia stanica tepla technologicke a obslužné hnutelné tepelné energetické zariadenia, ktoré sú určené na výrobu, transformáciu a distribúciu tepla a teplej vody a k nej prislúchajúca hydroforna stanica.

Typ majetku:

- Tepelné energetické zariadenia určené na transformáciu tepla a teplej vody, ku ktorým patria výmenníky, príslušné armatúry a pripojovacie potrubia.
- Zariadenia určené na riadenie a reguláciu pre prípravu vykurovacieho média a teplej vody na požadovanú teplotu – trojcestné ventily, automatizácia ovládania.
- Zariadenia potrebné na dopravu vykurovacieho média k jednotlivým zariadeniam a spotrebičom tepla, ku ktorým patria čerpadlá a príslušné potrubné rozvody a armatúry.
- Zabezpečovacie zariadenia prípravy tepla a vyhradených technických zariadení, ku ktorým môžeme zaradiť – poistné ventily, snímače zaplavenia, teplomery a uzatváracie armatúry.
- Meranie a regulácia zabezpečujúca automatizovaný bezobslužný chod OST vrátane merania spotrebovaného tepla.

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>2/2023</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>09.08.2023</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znatec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>9 / 26</i>

- Zariadenia na zvýšenie tlaku studenej vody

Dátum uvedenia do prevádzky: Uvedenie do trvalej prevádzky bolo vykonané 01.08.1980

Počet predošlých majiteľov: Ohodnocované zariadenia sú vybudované ako nové

Počet posudzovaných zariadení: 2 ks

Pracovný režim posudzovaných zariadení: Pracovný režim posudzovaných zariadení je nepretržitý . Koefficienty zmienosti všetkých zariadení sú uvedené v tabuľke č. 2 tohto posudku. Ohodnocované tepelné energetické zariadenia sú svojím charakterom určené pre nepretržitý pracovný režim.

Obstarávacie ceny: Obstarávacie ceny jednotlivých posudzovaných energetických zariadení, rozvodov tepla a obslužných zariadení sú uvedené v tab. č. 1 tohto posudku. Obstarávacie ceny boli určené podľa podkladov, ktoré dodal objednávateľ posudku a tvoria prílohovú časť tohto posudku, (viď. príloha č. 1 tohto posudku).

2.1.3 Podrobný popis jednotlivých ohodnocovaných zariadení

Ohodnocované tepelné energetické zariadenia sú situované v areáli bytového domu na ul. Šustekovej 17-23, v Bratislave.

Podrobná fotodokumentácia technologickej jednotlivých tepelných zdrojov je súčasťou prílohovej časti tohto posudku – viď. príloha č. 3.

Všetky zložky majetku sú štandardnými továrenskými výrobkami, takže nie je nutný ich podrobný opis konštrukcií, funkcií a účelu použitia. Obhliadkou bola vykonaná identifikácia všetkých zložiek v zmysle objednávky za účasti zástupcov majiteľa a príslušní vedúci stredisk a oddelení, zodpovední za inventár .

Z hľadiska nadobudnutia sa jedná o súbor strojových zariadení pre prevádzku tepelného hospodárstva, nadobudnutý v časovom rozsahu roku 1980.

Katégoria / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šutekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	10 / 26

Podľa prehlásenia zástupcu prevádzkovateľa z oddelenia evidencie majetku, je dátum zaradenia v predložených súpisoch majetku aj reálnym dátumom obstarania hodnotených zložiek. **Všetky ohodnocované tepelné energetické zariadenia boli nadobudnuté ako nové.**

Obchodná spoločnosť, ktorá je prevádzkovateľom OST, sa pokladá za **prvého majiteľa** hodnotených tepelných energetických zariadení.

K takto obstaraným strojovým zariadeniam je v predloženom súpise priradená obstarávacia cena, pričom táto **obstarávacia cena je v úrovni bez DPH.**

Tepelné energetické zariadenia sú primárne konštruované a využívané v režime, ktorý zodpovedá **nepretržitej prevádzke.**

Všetky identifikačné znaky k jednotlivým strojovým zariadeniam v hodnotenom súbore sa sumarizujú v tabuľke výpočtu všeobecnej hodnoty v prílohovej časti posudku, viď. tab. č.2 – príloha č. 2.

Vstupné ceny sú stanovené z obstarávacích cien OC dodaných zadávateľom posudku, prípadne sú stanovené na úrovni východiskových hodnôt VH pre zariadenia podobného charakteru a spôsobu použitia. Vstupné ceny sú na úrovni bez DPH.

V tab. č.2 – príloha č. 2 je zoznam ohodnocovaných zariadení s uvedením identifikačných znakov (názov, poradové číslo, okruh umiestnenia), rokov prevádzky, dátumu zaradenia a obstarávacích cien.

2.1.4 Údaje o údržbe, opravách, modernizácií alebo rekonštrukcií posudzovaných zariadení

Na posudzovaných zariadeniach sa **nevykonávala pravidelná bežná údržba. Riešili sa iba ľavarijné stavy, ktoré museli byť riešené aby stanica bola funkčná.**

Medzi ohodnocovanými zariadeniami sa nachádzajú vyhradené technické zariadenia, ktoré sú podrobované opakovaným revíziám a odborným prehliadkam v zmysle platnej legislatívy. Pri obhliadke boli predložené **platné revízne správy** pre tlakové ostatné vyhradené technické zariadenia.

Hydrofórna stanica nebola nikdy používaná ani sa na nej nevykonávala údržba.

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalechý posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>2/2023</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>09.08.2023</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>11 / 26</i>

Podľa prehlásenia zástupcov prevádzkovateľa zúčastnených na obhliadke a na základe vizuálneho overenia zložiek majetku k rozhodnému dátumu, **bolo zistené, že zložky majú mechanické poškodenia a podstatná časť uzatváracích armatúr je nefunkčná a poškodená je aj izolácia na cca 30%.**

2.1.5 Posúdenie kompletnosti a vybavenosti majetku.

Všetky posudzované zariadenia sú kompletné. Funkčnosť v čase obhliadky bola overená, priamo počas prevádzky.

Zariadenia majú základnú vybavenosť v rozsahu podľa technickej dokumentácie.

Podľa výsledku obhliadky zložky majetku mali v deň rozhodného dátumu kompletnú základnú vybavenosť na úrovni ich obstarania v rozsahu dodávky výrobcov. Prevádzkovateľ nepridložil technickú ku zložkám majetku a ich sprievodnú dokumentáciu a chýbal aj prevádzkový poriadok OST.

2.1.6 Technický stav zariadení zistený obhliadkou

Dátum obhliadky: 09.06.2023

Miesto obhliadky: - areál bytového domu na ul. Šustekovej 17-23, v Bratislave.

Účastníci obhliadok: Ing. Marián Švagrovský – znalec
-zástupca prevádzkovateľa
- zástupca mestskej časti Petržalka

Podľa prehlásenia prevádzkovateľa tepelných energetických zariadení, posudzované zariadenia pracujú v nepretržitej prevádzke. **Skutočný technický stav ohodnocovaných**

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>2/2023</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>09.08.2023</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalc / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>12 / 26</i>

zariadení je úmerný dobe prevádzky a u strojov po bilančnej životnosti je určený zmei ou technického stavu Z.

Pretože tepelné energetické zariadenia boli uvedené do prevádzky ako nové, stanovujem ich **východiskovú technickú hodnotu VTS = 100%.**

Pri obhliadke bola zhotovená fotodokumentácia ohodnocovaného majetku a je prílohou tohto posudku (vid'. príloha č.3).

Technický stav zložiek majetku som stanovil obhliadkami zložiek majetku. **Obhliadkami zložiek majetku sa zisťovala ich existencia, spôsob údržby a opráv, technický stav a ostatných podkladov potrebných pre stanovenie VŠH zložiek majetku.**

Cieľom obhliadky bolo:

- preverit' existenciu zložiek majetku na pracovisku,
- overit' obstarávacie ceny strojov a zariadení (SZ¹),
- overit' dátumy zaradení do prevádzky,
- zistiť mimoriadne výbavy SZ,
- overit' existenciu a kompletnosť technickej dokumentácie,
- zistiť systém údržby a opráv zložiek majetku,
- zistiť vykonané stredné a generálne opravy, prípadnú rekonštrukciu a modernizáciu zložiek majetku,
- zistiť skutočný technický stav zložiek majetku, ich fyzické a morálne opotrebovanie.

Hodnotené zložky majetku boli obhliadnuté priamo v mieste ich trvalej inštalácie, kde odskúšanie bolo vykonané počas prevádzky.

Pre posúdenie aktuálneho technického stavu boli preto využité všetky informácie zainteresovaných pracovníkov, predložená prevádzková dokumentácia a vykonaná vizuálna obhliadka. Na pracovisku boli všetky zariadenia v prevádzke, teda ich funkčnosť bola preverená. Sumárne a technicky odôvodnene konštatujeme, že strojové zariadenia sú podľa zistenia znalca v technickom stave, ktorý zodpovedá ich predpokladanému bilančnému stavu

¹ Stroje a zariadenia

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>2/2023</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>09.08.2023</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>13 / 26</i>

(VTS-ZA) vzhľadom ku ich veku a nimi odpracovaných prevádzkových cykloch. Na zariadeniach boli zaznamenané tvarové deformácie a povrchová korózia.

Všetky hodnotené strojové zariadenia spĺňajú požiadavky nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 310/2004 Z. z., z 28. apríla 2004, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách a postupoch posudzovania zhody na strojové zariadenia.

2.1.7 Mimoriadna výbava ohodnocovaného majetku.

Mimoriadna výbava je zahrnutá do celkovej hodnoty majetku. Odchýlka od vyhlášok MS SR² č. 491 a 492/2004 neexistujú žiadne.

2.2 Posudok

V tejto kapitole je uvedený postup výpočtu **technickej hodnoty strojov – TH**, ktorá predstavuje ich objektivizovanú zostatkovú technickú hodnotu v € a výpočet **všeobecnej hodnoty strojov – VŠH**, ktorá sa v prípade odpredaja strojov rovná ich objektivizovanej reprodukčnej obstarávacej cene stanovenej k dátumu ohodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Spôsob stanovenia VŠH ohodnocovanej zložky pre účel posudku je v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Objektivizácia stanovených hodnôt VŠH je zaručená tým, že som stanovil východiskovú hodnotu zložky majetku VH podľa zásad vyhlášky. **Pre ohodnocovanie som použil pôvodnú obstarávaciu cenu OC pri prvom zaradení zložky majetku do prevádzky.** Podklady pre základnú amortizáciu ZA som určil podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. a Metodickéj inštrukcie Ministerstva spravodlivosti SR č. MI 1/2004 a stanovil som **skutočný technický stav TS** ohodnocovaných energetických zariadení a **odhadnú predajnú hodnotu pre dátum jej ohodnotenia - VŠH.**

Súhrnné informácie o technickom stave ohodnocovaných zložiek majetku poskytli zamestnanci prevádzkovateľa a informácie boli overené obhliadkou priamo na tvári miesta.

² Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	14 / 26

Zástupca prevádzkovateľa ohodnocovaných tepelných energetických zariadení bol počas obhliadky upozornený na dôsledky poskytnutia nesprávnych údajov znalcovi.

Hydroforna stanica má podľa výsledkov obhliadky cenu železného šrotu, nakoľko nikdy nepracovala, nerobila sa na nej údržba a nevyhovuje už ani súčasným hygienickým normám.

2.2.1 Stanovenie východiskovej hodnoty majetku – VH [€]

Pre stanovenie východiskových hodnôt jednotlivých energetických zariadení som použil vyhlášku MS SR č. 492/2004 Z. z. príloha č. 4, článok B.1.1 odst. a, b.

Východiskové hodnoty ohodnocovaných energetických zariadení sú prehľadne zobrazené v tabuľkách v prílohe č.2 tohto posudku.

Na základe týchto skutočností bola východisková hodnota časti ohodnocovaných strojov určená podľa vzťahu

$$VH = VC \quad [€]$$

VC – vstupná cena zložiek majetku v [€] – je obstarávacia cena stroja v čase uvedenia do prevádzky, pričom obstarávacia cena v sebe zahŕňa nákup odovzdávacej stanice, náklady na projektovú dokumentáciu, náklady na inžiniersku činnosť (technologický dozor, autorský dozor, stavebný dozor, odborné prehliadky a odborné skúšky), montáž a napojenie na prívod teplotného média a elektriny a funkčné skúšky jednotlivých zariadení ako aj celej OST. Tieto náklady boli určené odborným odhadom takto:

Celková obstarávacia cena podľa zaraďovacieho protokolu č. zápisu 10001292 -viď. pr. č. 1, vrátane stavebnej časti a hydrofórnej stanice je :

$$39\,336\,281,- \text{ Sk} = 1\,305\,725,32 \text{ €}$$

Podľa odhadu znalca tvorí **technológia hydrofórnej stanice 18% obstarávacej ceny:**
235 030,55 € - teda obstarávacia cena OST vrátane stavby je 1 305 725,32 – 235 030,55 = 1 070 694,77 €.

Obstarávacia cena technológie OST tvorí 59,1 % z celkovej ceny - podľa Metodického pomôcky č. MP USI 1/2004 – ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity, teda 632 780,60 €.

Katéria / Názov	Znalecký posudok č. 2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	15 / 26

Navýšenie obstarávacej ceny po rekonštrukcii OST : 1 002 845,- Sk = 33 288,35 € -iba technológia OST.

Teda obstarávacia cena samotnej technológie OST je 632 780,60 + 33 288,35 € = 666 068,95 €.

OC = 666 068,95 €

VH – východisková hodnota zložky majetku sa používa na výpočet technickej hodnoty zložky majetku TH a všeobecnej hodnoty zložky majetku VŠH.

V zmysle kap. B.1 č. vyhlášky 492/2004 Z. z. sme stanovili východiskovú hodnotu ako obstarávaciu cenu zložky majetku pre dátum ohodnocovania zložky.

Hodnoty VH pre jednotlivé ohodnocované zložky majetku sú uvedené vo výpočtových tabuľkách v prílohe č.2 tohto posudku.

2.2.2 Kategorizácia majetku a výpočet základnej amortizácie ZA [%]

Hodnotené tepelné energetické zariadenia zaradzujem do kategórií podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., príloha č. 4, čl. B 2.1.10

Všetky hodnoty predpokladanej životnosti a zostatkové percentá prevádzkyschopnosti sú uvedené v tabuľkách v prílohe č. 2 tohto posudku.

Význam jednotlivých symbolov je nasledovný:

Ž – je predpokladaná životnosť energetických zariadení stanovená na základe technických parametrov zložiek majetku za predpokladu vykonávania údržby a opráv podľa pokynov výrobcu alebo predajcu.

[roky]

ZO – zostatkové percento prevádzkyschopnosti energetických zariadení po skončení jeho predpokladanej životnosti

[%]

Katéria / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	16 / 26

V zmysle kategorizácie strojov uvedenej v prílohe č. 4 bod 2.1.10 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. majú jednotlivé strojové zariadenia hodnoteného súboru z hľadiska životnosti a zostatkového percenta prevádzkyschopnosti, nasledovné zatriedenie :

I.) Energetické stroje a zariadenia

- kód 4 – zariadenia na ústredné kúrenie a prípravu teplej vody

$$\mathbf{\check{Z} [r] = 25, ZO [\%] = 20,}$$

II.) Jemná mechanika

- kód 6 – bytové a domové meradlá vody fakturačné

$$\mathbf{\check{Z} [r] = 20, ZO [\%] = 5,}$$

- kód 12 – bytové a domové meradlá teplej vody a UK fakturačné

$$\mathbf{\check{Z} [r] = 14, ZO [\%] = 5,}$$

III.) Ostatné stroje, zariadenia a súčasti

- kód 6 – potrubia oceľové z ocelí triedy 10 až 16

$$\mathbf{\check{Z} [r] = 20, ZO [\%] = 5,}$$

V súlade s aktualizovanou klasifikáciou produkcie sa pre výpočet všeobecnej hodnoty použilo zaradenie pod kódom KP 29.2, 29.7, ďalej 28.2, 28.6 . V zmysle vyhlášky Štatistického úradu SR č. 306/2007 Z. z., nastalo prečíslovanie kódov KP v označení SK NACE Rev. 2, ktoré ŠÚ SR zaviedol od roku 2009.

Tak už je spracovaná aj výpočtová tabuľka pre stanovenie všeobecnej hodnoty hodnoteného súboru u strojových zariadení .

Pre výpočet základnej amortizácie v zmysle bodu B 2.1.8 prílohy č. 4 vyhlášky č. 492/2004 platí pre dobu prevádzky, že je to doba zložky majetku uvedená v skutočne odpracovaných mesiacoch od dátumu jej prvého uvedenia do prevádzky.

V predloženej účtovnej zostave všetky hodnotené položky mali uvedený dátum zaradenia, ktorý bol overený identifikáciou výrobného značenia, ako aj prehlásením zástupcov majiteľa

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	17 / 26

tepelných energetických zariadení, zúčastneného pri obhliadke. Aj podľa identifikácie a fyzického stavu hodnotených položiek sa pre výpočet všeobecnej hodnoty zbral za dátum zaradenia dátum uvedený v predložených účtovných zostavách.

Východiskový technický stav bol stanovený **VTS = 100 %**, nakoľko strojové zariadenia hodnoteného súboru boli nadobudnuté ako nové u súčasného majiteľa.

Výpočet základnej amortizácie – ZA [%] znamená bilančné odpisy energetických zariadení za dobu odpracovaných rokov **r** v [%] pre odpisové sadzby stanovené pre technologické celky podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z.

Pre výpočet základnej amortizácie pre naše objekty posúdenia použijeme dva vzťahy:

$$ZA = r \cdot \left(\frac{100 - ZO}{\check{Z}} \right) \cdot k_z \quad [\%]$$

ak platí podmienka $r \cdot k_z \leq \check{Z}$

alebo $ZA = 100 - ZO \quad [\%]$

ak platí podmienka $r \cdot k_z > \check{Z}$

Význam jednotlivých symbolov:

r – doba prevádzky je určená v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z. z. odst. B.2.1.8 a je vyčíslená v skutočne odpracovaných mesiacoch od dátumu prvého uvedenia do prevádzky. Ak nie je známy mesiac, len rok uvedenia do prevádzky, potom sa za dátum zaradenia berie 1. júl v známom roku zaradenia. Doba prevádzky je uvedená v tabuľkách prílohy č. 2 tohto posudku.

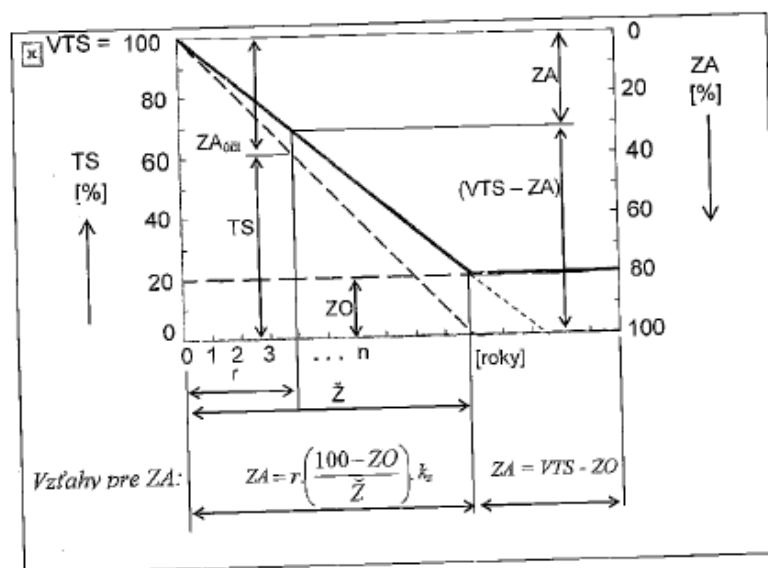
k_z – koeficient zmennosti – stanovuje sa podľa režimu práce počas doby prevádzky. Energetické zariadenia sú charakteristické trvalou prevádzkou a sú na takú prevádzku primárne konštruované. Preto v zmysle MI 1/2004 príloha č. 6 odst. 10 d určujem $k_z = 1$. vid' príloha č. 2 posudku

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šurtekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	18 / 26

VTS – východiskový technický stav určujem pre všetky ohodnocované zložky

VTS = 100 %,

Grafické znázornenie vzťahov pre výpočet základnej amortizácie je na obr. č. 1.



Obr. č. 1 Grafické znázornenie vzťahov pre výpočet základnej amortizácie

V tomto prípade je základom aktuálny technický stav zariadenia stanovený znalcom ako skutočný technický stav TS, stanovený k rozhodujúcemu dátumu, zodpovedajúci základnej amortizácii pre skutočnú dobu prevádzky zariadenia, priamo úmerný spôsobu prevádzky a morálnemu opotrebeniu zariadenia.

Pre každé zariadenie je totiž definovaná prognózovaná technická životnosť \bar{Z} ako doba počas ktorej je zariadenie schopné plniť požadované funkcie v súlade s určením zariadenia, technickou dokumentáciou, sprievodnou dokumentáciou, odporúčaniami výrobcu alebo dodávateľa. Po jej uplynutí zariadenie vykazuje technický stav rovný zostatkovému percentu prevádzkyschopnosti.

Katéria / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednáateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	19 / 26

Všetky vypočítané hodnoty základných amortizácií ZA pre ohodnocované zariadenia, na základe vyššie uvedených vzťahov sú v tabuľkách v č. 2 v prílohe 2 tohto posudku.

2.2.3 Výpočet skutočného technického stavu – TS [%]

Technický stav zložky TS predstavuje jej reálny zostatkový technický stav k dátumu ohodnocovania. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$TS = (VTS - ZA) \left(1 + \frac{\pm Z}{100} \right) K_{MO} \text{ [%]}$$

kde

VTS – východiskový technický stav zložky majetku [%]
 Z - zmena technického stavu zložky majetku [%]
 K_{MO} – koeficient morálneho opotrebenia zložky majetku [-]

2.2.4 Zmena technického stavu - Z v [%]

Je to ukazovateľ, ktorý predstavuje **zmenu skutočného technického stavu** ohodnocovanej zložky majetku oproti tzv. bilančnému technickému stavu zložky majetku – etalónu (VTS – ZA) v %. Ak je skutočný technický stav zložky majetku lepší ako etalón, hodnota Z je kladná, t.j. väčšia ako nula. Ak je skutočný technický stav zložky majetku horší ako etalón, hodnota Z je záporná, t.j. menšia ako nula. Ak je skutočný technický stav zložky majetku rovnaký ako etalón, hodnota Z = 0. Úroveň parametra Z stanovuje znalec na základe skutočností, zistených pri jeho obhliadke.

Pri stanovovaní zmeny technického stavu som prihliadal hlavne na porovnanie skutočného technického stavu hodnotenej zložky k technickému stavu zložky, ktorý zodpovedá predpokladanému stavu danému základnou amortizáciou, pri dodržovaní

Kategória / Názov	Znalecký posudok č. 2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	20 / 26

zásad technickej údržby. Zohľadňoval som aj charakter prevádzkových podmienok pracovného nasadenia hodnotenej zložky ako aj **vykonávanie predpísaných technických údržieb a revízií.**

Zmena technického stavu hodnotených zložiek sa posudzovala v kontexte s vykonanou obhliadkou a prehlásením zástupcov, zúčastnených pri obhliadke, o funkčnosti jednotlivých strojových zariadení, o ich technickom stave a údržbe jednotlivých zariadení bez havárií, ako aj skutočnosti o starostlivosti kvalifikovaným personálom.

Na základe vyššie uvedeného, ako aj na základe vonkajšej vizuálnej obhliadky stanovujem pre hodnotené strojové zariadenia zmenu technického stavu **parametrom $Z = -45\%$ a to z nasledovných dôvodov:**

- 90% uzatváracích armatúr je nefunkčných
- neexistencia prevádzkového poriadku OST
- v prípade havárie nie je možné odstaviť OST od dodávok horúcej vody iba na strane dodávateľa tepla
- nezaizolované časti potrubí a armatúr
- nefunkčné ukazovatele tlaku a teploty v celej OST
- vysoký stupeň korózie na potrubíach, armatúrach, rozdeľovačoch a zberačoch
- nemožnosť ovládania parametrov OST z dôvodu nefunkčnosti niektorých automatických armatúr
- nefunkčnosť niektorých čerpadiel a uplynulá doba ich životnosti
- na OST sa nevykonávala pravidelná údržba iba sa riešili havarijné stavy
- neodborné zásahy do zapojenia OST pri riešení havarijných stavov
- vysoké vlastné tepelné straty OST z dôvodu zlých izolácií a neovládateľnosti armatúr
- neefektívne riadenie OST z pohľadu letnej a zimnej prevádzky

Koeficient k_{mo} morálneho opotrebenia vyjadruje mieru morálneho opotrebenia, ktoré je funkciou veku a konštrukčného riešenia strojného zariadenia. Pri určovaní k_{mo} som prihliadal na:

- technickú úroveň technológie pred a po životnosti
- vek rozhodujúcich prvkov technológie OST
- úžitkové vlastnosti technológie

Katégorie / Názov	Znalecký posudok č. 2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávatel:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znatec / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	21 / 26

- vývoj v oblasti tepelnej energetiky, M a R³ a čerpadiel
- vývoj v oblasti čerpacej techniky
- spôsob automatizovaného riadenia OST
- či zodpovedá súčasným hygienickým normám

Koeficient morálneho opotrebenia bol pre zložky ohodnocovaného majetku nadobudnutého v roku 1980 stanovujem $k_{MO} = 0,6$. Hodnotené strojové zariadenia boli prvotne nadobudnuté a zaradené ako nové, svojimi výkonovými parametrami, výzbrojou výbavou, energetickou náročnosťou ako aj z ekologického hľadiska, však nezodpovedajú aktuálne vyrábaným zariadeniam.

Všetky hodnoty k_{MO} a TS jednotlivých ohodnocovaných tepelných energetických zariadení sú uvedené v tab. č. 2 v prílohe č. 2 posudku.

2.3 Výpočet všeobecnej hodnoty – VŠH [%]

Všeobecná hodnota zložky majetku VŠH je predpokladaná predajná cena majetku v danom mieste a čase na voľnom trhu, čiže pri jej predaji obvyklým spôsobom sú zahrnuté okrem vplyvu opotrebovania aj vplyvy trhu. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$VŠH = TH \cdot k_P \quad [€]$$

kde k_P je koeficient predajnosti.

Koeficient predajnosti zohľadňuje predpokladaný záujem o kúpu zložky majetku. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_P = k_{PT} \cdot k_{PS} \cdot k_{PD} \cdot k_{PL} \cdot k_{PI} \quad [-]$$

³ Meranie a regulácia

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č. 2/2023 - VŠH OST - Šustekova 17- 23, Bratislava</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>2/2023</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>09.08.2023</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>23 / 26</i>

kde

k_{PT} – koeficient neúplnosti alebo neplatnosti dokumentácie potrebnej na prevádzku,

k_{PS} – koeficient zohľadňujúci dostupnosť náhradných dielov a servisných služieb na opravy a údržbu,

k_{PD} – koeficient dopytu po ohodnocovanom stroji na trhu,

k_{PL} - koeficient pre stanovenie VŠH linky alebo technologického celku,

k_{PI} - koeficient ostatných vplyvov

Pri určovaní jednotlivých koeficientov, ktoré sú uvedené v tabuľkách č. 2, som prihliadal hlavne na:

k_{PT} – volím 0,5 až pre všetky zložky, nakoľko pri obhliadke nebol predložený prevádzkový poriadok z dôvodu jeho neexistencie.

k_{PS} – volím 0,6 pre všetky zložky majetku. V mieste prevádzkovania ohodnocovaných zariadení už nie sú dostupné náhradné diely a pri opravách sa musia meniť za podobné, modernejšie, čo spôsobuje problémy pri opravách. Niektoré zariadenia sú neopraviteľné a po svojej technickej životnosti.

k_{PD} – volím v rozsahu 0,5 - nakoľko v celom ohodnocovanom súbore sa nachádzajú technologické celky väčšinou po záruke a technickej životnosti. Vo všeobecnosti možno povedať, že o tieto energetické celky v takomto stave nie je na trhu záujem, pretože pracujú na dodávke tepla a teplej vody s vysokými stratami a je nutná komplexná rekonštrukcia aby sa tento stav zmenil.

k_{PL} – volím 1, nejedná sa o linku

k_{PI} – volím 0,8 - pričom som prihliadal hlavne na to, či sú technologické celky kompletne, či sú v záručnej dobe, akú majú lokalizáciu v meste, či sú zmluvne zabezpečené odbery energií na viac rokov. Tiež som prihliadal na to, či sú

Katéria / Názov	Znalecký posudok 8.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávatel:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	23 / 26

technologické celky prevádzkované v súlade s odporučeniami výrobcov a či sú energeticky efektívne.

Všeobecné hodnoty všetkých tepelných energetických zariadení sú vypočítané a zhrnuté v tabuľkách č. 2, tohto posudku.

Hydroforňa stanica má podľa výsledkov obhliadky cenu železného šrotu, nakoľko nikdy/ nepracovala, nerobila sa na nej žiadna údržba a nevyhovuje už ani súčasným hygienickým normám. Jej hmotnosť odhadujem na 6,8 tony železného šrotu. Pri priemernej cene 0,18 €/ kg, je jej hodnota 1224.- €.

Kategória / Názov	Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava		
Evidenčné číslo správy	2/2023	Dátum vydania správy	09.08.2023
Objednávateľ:	Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava		
Znalc / číslo osvedčenia	Ing. Marián Švagrovský / 913 494	Strana / Počet strán	24 / 26

3. ZÁVER

Opis ohodnocovaného majetku je uvedený v tomto posudku, kapitola 2. V prílohe č. 3 tohto posudku je podrobná fotodokumentácia základných predstaviteľov súboru ohodnocovaného majetku.

Znalecký posudok som vypracoval podľa vyhlášky 492/2004 Z. z. príloha č.4 a 5 „Postup stanovenia všeobecnej hodnoty strojných zariadení“.

Objektívizovaná všeobecná hodnota tepelných energetických zariadení technologického charakteru – **odovzdávacej stanice tepla** k dátumu ohodnotenia 30.06.2023 je :

VŠH = 5 370,18 € v úrovni bez DPH

Slovom: = Páťtisícristosedemdesiat= eur 18/100 centov

Zostatková hodnota technologickej časti **hydrofórnej stanice** sa rovná cene železného šrotu a k dátumu ohodnotenia 30.06.2023 je :

VŠH = 1224 € v úrovni bez DPH

Slovom: Jedentisícvestodvadsaťštyri= = eur 00/100 centov

Objektívizovaná všeobecná hodnota **nebytového priestoru výmenníkovej stanice**, ktoré boli ohodnotené samostatným posudkom, viď. príloha č. 4, k 30.06.2023 je :

VŠH = 19 742,46 € v úrovni bez DPH

Slovom: = Devätnásťtisíc sedemstoštyridsaťdva = eur 46/100 centov

Kategória / Názov	<i>Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17- 23, Bratislava</i>		
Evidenčné číslo správy	<i>2/2023</i>	Dátum vydania správy	<i>09.08.2023</i>
Objednáateľ:	<i>Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava</i>		
Znalc / číslo osvedčenia	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	Strana / Počet strán	<i>25 / 26</i>

Objektívizovaná všeobecná hodnota **nebytového priestoru hydrofórnej stanice**, ktorý bol ohodnotený samostatným posudkom, vid'. príloha č. 4, k 30.06.2023 je :

VŠH = 18 279,16 € v úrovni bez DPH

Slovom: = Osemnástisícdeväťdesiatdeväť = eur 16/100 centov

Trebišov 09.08.2023

.....
Miesto a dátum vyhotovenia

.....
Odtlačok úradnej pečiatky

.....
Podpis znalca

<i>Kategória / Názov</i>	<i>Znalecký posudok č.2/2023 – VŠH OST – Šustekova 17-23, Bratislava</i>		
<i>Evidenčné číslo správy</i>	<i>2/2023</i>	<i>Dátum vydania správy</i>	<i>09.08.2023</i>
<i>Objednávateľ:</i>	<i>Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava</i>		
<i>Znalec / číslo osvedčenia</i>	<i>Ing. Marián Švagrovský / 913 494</i>	<i>Strana / Počet strán</i>	<i>26 / 26</i>

4. PRÍLOHY

Zoznam príloh:

- 1. Obstarávacie ceny ohodnocovaného majetku –10 strán*
- 2. Tabuľky výpočtu všeobecnej hodnoty technologického zariadenia – 2 strany*
- 3. Fotodokumentácia – 7 strán*
- 4. Znalecký posudok nehnuteľností prislúchajúcich k OST a k hydrofórnej stanici – 76 strán*
- 5. Znalecká doložka - 1 strana*

PRÍLOHA č. 1

Obstarávacie ceny ohodnocovaného majetku

10 strán

zvýšenie obstarávacej hodnoty HIM tr.1

Prehľad technicko-ekonomických údajov o budove alebo stavbe (alebo jej dokončenej časti)		Interné číslo pre R/3 10001292	
Pridelené útvaru (Názov ÚOJ, zľ. základné pracovisko)	Číslo zápisu 31/2000	Inventárne číslo 1978	
	Číslo účtovného dokladu	Nadradené číslo IM	
Nazov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti) Bratislava - obytná budova , Šustekova 17-23 ukončená rekonštrukcia výmeníkovej stanice tepla v čiastke			
Obstarávacia, prípadne reprodukčná cena zvýšenie s.h. o CELKOM 1.002.845,- Sk			
Z toho: projektové a prieskumné práce opovydy za odňatie poľnohospodárskej pôdy poľnohospodárskej výroby náklady na PD 59.045,- Sk ostatné „iné investície“ rekonštrukcia a modernizácia nradené z prevádzkových prostriedkov cena prác investičnej povahy			
Rok pôvodného nadobudnutia 1980	Dátum zaradenia do prevádzky 3.10.2000	Číslo stavby AA 09081	Číslo v evidencii u investora
Kraj, okres 105	Obec 529460	Číslo parcely 453-456	Zastavená plocha 2345 m²
Spôsob obstarania 11	Spôsob využitia 11	Klasifikácia produkcie	Trieda UKPÚV/Skupina 0 8 1 8 0 3
Účtovný odber - sadzba 2 %	Daňový odber - trieda	Klasifikácia produkcie	Spôsob využitia 11
Poznámky pre aktiváciu HIM a NIM obstarávacia hodnota HIM 39.336.281,- Sk Zvýšenie obstarávacej hodnoty HIM tr. 1 1.002.845,- Sk S p o l u 40.339.126,- Sk Dodávateľ C-BAU s.r.o. Bratislava č. faktúr 9900531 , 2000083,2000084,2000492,2000597			

* Nákladové stredisko: zložené zo 4-znakov výkonového čísla, 3-znakov ÚOJ, 3-znakov základného pracoviska
 v oblasti: spravovanej desky - písmenom D, 4-znakov úťahový úsek, 2-znakov definičný úsek
 v oblasti: obchodu a mobilných prostriedkov (len u rušňov a vozňov) - písmenom R (rušňa) alebo V (vozne), séria

Preberajúca organizácia — názov a sídlo (pečiatka) INVESTING, inv.-inž. or- ganizácia NV hl.m. SSR Bratislava, Rezedova č.1 829 82 Bratislava		ZÁPIS O ODPUZDANÍ A PREVZATÍ budovy alebo stavby (alebo [o] zálohovej časti)		Číslo zápisu 301/80
Dátum uznesenia preberajúceho konania 16.9.1980	Názov budovy alebo stavby (alebo [o] zálohovej časti) MSB - Petržalka / SH-II., objekt č. B2 - 31, SYNERGIA UL. IV. F.J. - preberacia stanica ÚK			
Popis IV. F.J. - časť preberacia stanica ÚK				
Kapacity získané výstavbou a) obytné budovy — počet bytov — obytná plocha m ² — džitková plocha m ² — kategória bytov		b) ostatné budovy a stavby (vrátane kúpeľní) preberacia stanica ÚK (NKS B2-31, MSB-Petržalka SH-II)		
Zodpovedný stavbyvedúci Ľ. Prívrer Miroslav		Dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník Pozemné stavby, n.p. Miletičova 7, Bratislava Závod 1, Radlinského 5, Bratislava		
Generálny projektant Stavoprojekt, Bratislava 1. 29. augusta č. 12 Bratislava		Projektanti ucelených častí Ing. Danko Peter (technológia) Ing.arch. Božuta Ladislav (stav.časť)		
Technický dozorca investora s. Markusek Dominik				
Číslo a názov stavby (podľa vyhlášky č. 163/1973 Zb., najmä § 2) 605966/318 MSB-Petržalka, SH-II., objekt č. B2 - 31				
Stavebné povolenie č.j. výst. 326-2989/77 FŠ-10 zo dňa 14.11.1977 vydal MONV Petržalka				
Registračný list stavby číslo 3206994 zo dňa 22.12.1977				
Hospodárska zmluva číslo 11/79-1 zo dňa 5.6.1979 vrátane 2 dodatkov				
Dátum začatia prác podľa hospodárskej zmluvy 0279		Dátum skutočného začatia prác 0279		Dátum dokončenia prác podľa hospodárskej zmluvy 0880

Preberajúca organizácia -- názov a sídlo (pečiatka)		ZÁPIS O ODVÝZDANÍ A PREVZATÍ	
INVESTING, inv.-inž. or- ganizácia NV hl.m. SSR Bratislava, Rezedova č.1 829 82 Bratislava		budovy alebo stavby (alebo [je] dokončené] časti)	Číslo zápisu 301/80
Dátum začatia preberacieho konania	Názov budovy alebo stavby (alebo [je] dokončené] časti)		
16.9.1980	MSB - Petržalka / SH-II., objekt č. B2 - 31, SYNEKOVA UL. IV. F.J. - preberacia stanica ÚK		
Popis			
IV. F.J. - časť preberacia stanica ÚK			
Kapacity získané výstavbou		b) ostatné budovy a stavby (vrátane hlinových)	
a) obytné budovy		preberacia stanica ÚK	
- počet bytov		(NKS B2-31, MSB-Petržalka SH-II)	
- obytná plocha m ²			
- úžitková plocha m ²			
- kategória bytov			
Zodpovedný stavbyvedúci	Dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník		
š. Prívrel Miroslav	Pozemné stavby, n.p. Miletičova 7, Bratislava Závod 1, Radlinského 5, Bratislava		
Generálny projektant	Projektanti ucelených častí		
Stavoprojekt, Bratislava 1. 29. augusta č. 12 Bratislava	Ing. Danko Peter (technológia) Ing.arch. Božuta Ladislav (stáv.časť)		
Technický dozorca investora			
š. Mar'usek Dominik			
Číslo a názov stavby (podľa vyhlášky č. 163/1973 Zb., najmä § 2)			
605966/318 MSB-Petržalka, SH-II., objekt č. B2 - 31			
Stavebné povolenie			
č. j. výst. 326-2989/77 PŘ-10 zo dňa 14.11.1977 vydal MNV Petržalka			
Registračný list stavby			
číslo 3206994 zo dňa 22.12.1977			
Hospodárska zmluva			
číslo 11/79-1 zo dňa 5.6.1979 vrátane 2 ... dodatkov			
Dátum začatia prác podľa hospodárskej zmluvy	Dátum skutočného začatia prác	Dátum dokončenia prác podľa hospodárskej zmluvy	
0279	0279	0380	

Preberajúca organizácia názov a sídlo (pečiatka)		ZÁPIS O ODOVZDANÍ A PREVZATÍ		Číslo zápisu
		budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti)		
Dátum začatia preberacieho konania	Názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti)			
3.10.2000	Obytný dom Šusteková 17-23 Bratislava.			
Popis				
Odozvedávajúce stsnice tepla: vypracovanie PD, zmena zapojenia existujúcich výmenníkov tepla na sériové, opravy poškodených izolácií, osadenie dvojcestných regulačných armatúr Honeywell VMY pre ÚK a TUV, montáž nového rozvádzača KaR a silového rozvádzača, osadenie riadiaceho systému Honeywell EXCEL 100, osadenie ultrazvukového merača tepla Lanfos pre TUV.				
Kapacity získané výstavbou		b) ostatné budovy a stavby (vr. líniových)		
a) obytné budovy				
- počet bytov				
- obytná plocha m ²				
- úžitková plocha m ²				
- kategória bytov				
Zodpovedný stavbyvedúci	Dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník			
Ing. Gazdárice	C-bau s r.o. Masovská 1 Bratislava			
Generálny projektant	Projektanti ucelených častí			
Technický dozorca investora				
Ing. Lošonský František				
Číslo a názov stavby (podľa vyhlášky č. 163/1973 Zb., najmä § 2)				
A409061 Meranie a regulácie VS Šusteková				
Stavebné povolenie				
č. j.	zo dňa	vydal		
Registračný list stavby				
číslo	zo dňa			
Hospodárska zmluva				
číslo	zo dňa	3.12.1999	vrátanedodatkov	
31/99				
Dátum začatia prác podľa hospodárskej zmluvy	Dátum skutočného začatia prác	Dátum dokončenia prác podľa hospodárskej zmluvy		
20.11.1999	2.9.2000	15.4.2000		

02102

- 30 201 9

0/95/98

<p>Dôvody nedodržania lehôt začatia a dokončenia dodávky</p> <p>Neuhraďovanie faktúr odberateľom.</p>
<p>Odchýlky od schváleného projektu a ich dôvody</p> <p>Nie sú.</p>
<p>Zhodnotenie akosti vykonaných prác a ich porovnanie s technickými podmienkami</p> <p>Vykonalé práce sú dobrej kvality a zodpovedajú plnému SM.</p>
<p>Súpis ojedinelých drobných nedorobkov a väd zrejmych pri odovzdaní a prevzatí</p> <p>Nie sú</p> <p>Došlo k zisteniu zoberajúcemu vykonaniu referenčnej služby o odstránení závad v termíne do 15.11.2005</p>

<p>väd</p>	<p>Dohoda o opatreniach a lehotách pre odstránenie nedo</p>
<p>m odstránenia nedorobkov a väd</p>	<p>Dohoda o zabezpečení prístupu dodávateľa do objektu</p>

Dodatočne požadované práce a dodávky a spôsob ich zabezpečenia Vypracovanie projektovej dokumentácie celej OSĽ./skutočného vyhotovenia/.	
Dohoda o zabezpečení staveniska tak, aby bola možná bezpečná prevádzka odovzdaného objektu	
Termin úplného vyprázdenia staveniska	
Ďalšie dohodnuté podmienky, napr. dohoda o vysporiadaní vzájomných práv a nárokov	
Údaje o prevzatí dokumentácie	
Projektová dokumentácia a dokumentácia geodetických prác upravené podľa skutočného stavu prevedenia	
Písomné doklady vydané v priebehu realizácie výstavby Revízie správy elektroinštalácie.	
Archivné údaje o dokumentácii 1 krát PD skutočného vyhotovenia na BO Bratislava II.	
Cena podľa hospodárskej zmluvy a dodatkov	Sk 991 200,-
Dôvody pre zmenu z ceny a jej čiastka <i>môžby na PD 5904,- Sk</i>	Sk
Cena po odpočítaní zľavy	Sk 1002 845,- Sk

Preberajúca organizácia názov a sídlo (pečiatka)		ZÁPIS O ODOVZDANÍ A PŘEVZATÍ		Číslo zápisu
		budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti)		
Dátum začatia preberacieho konania	Názov budovy alebo stavby (alebo jej dokončenej časti)			
3.10.2000	Obytný dom Šusteková 17-23 Bratislava.			
Popis Odovzdať stanica tepla: vypracovanie PD, zmena zspojenia existujúcich výmenníkov tepla na sériové, opravy poškodených izolácií, osadenie dvojcestných regulačných armatúr Honeywell VMY pre ÚK a TUV, montáž nového rozvádzača MaR a silového rozvádzača, osadenie riadiaceho systému Honeywell ENCEL 100, osadenie ultrazvukového merača tepla Lanfos pre TUV.				
Kapacity získané výstavbou		b) ostatné budovy a stavby (vr. líniových)		
a) obytné budovy - počet bytov - obytná plocha m ² - úžitková plocha m ² - kategória bytov				
Zodpovedný stavbyvedúci		Dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník		
Ing. Gazdárice		C-bau s r.o. Račvanská 1 Bratislava		
Generálny projektant		Projektanti ucelených častí		
Technický dozorca investora				
Ing. Lošonský Ľubomír				
Číslo a názov stavby (podľa vyhlášky č. 163/1973 Zb., najmä § 2)				
AA09: 81 Meranie a regulácia VS Šusteková				
Stavebné povolenie				
č. j.	zo dňa			vydal
Registračný list stavby				
číslo	zo dňa			
Hospodárska zmluva				
číslo	31/99	zo dňa	3.12.1999	vrátanedodatkov
Dátum začatia prác podľa hospodárskej zmluvy		Dátum skutočného začatia prác		Dátum dokončenia prác podľa hospodárskej zmluvy
20.11.1999		2.3.2000		15.4.2000

Účastník požadované práce a dodávky a způsob této práce

Odběratel požaduje realizovat tieto naviac práce :

Dohoda o zabezpečení staveniska tak, aby bola možná bezpečná prevádzka odovzdaného objektu

Stavenisko je voľné.

Termín úplného vyprázdnenia staveniska

Stavenisko je voľné.

Na dohodnuté podmienky, napr. dohoda o vygenerovaní vzdušných prív a zdrojov

Sú uvedené v platnej uzatvorenej HZ a jej dodatkoch.

Údaje o prevzatí dokumentácie

Projektová dokumentácia a dokumentácia geodetických prác upravené podľa skutočného stavu prevádzania

Viď objekt B2 - 31 - III F.J. VO.

Účinné doklady vydané v priebehu realizácie výstavby

Podľa predloženého zoznamu č. 1, ktorý je nedeliteľnou časťou zápisu o odovzdaní a prevzatí dokončenej dodávky.

Archívne údaje a dokumentácia

**Zostatková dokladová časť ÚD s. Markusek odovzdá do archívu Investin-
gu Bratislava.**

Časť podľa hospodárskej zmluvy a dodatkov

Kčs.

424.666,-

Časť podľa zmluvy a dodatkov

Kčs.

424.666,-

ŽELEZNICE SLOVENSKEJ REPUBLIKY
DIVÍZIA DOPRAVNEJ CESTY
SPRÁVA ŽELEZNIČNÝCH TRATÍ A STAVIEB
Oddelenie pozemných stavieb
Železničarska 2, 811 04 Bratislava

ŽSR-DDC
Správa žel. tratí a stavieb
p. Rudzová
Železničarska 2
Bratislava

Značka: 6412000 tel: 50595725 Bratislava.13.12.2000
Spracovateľ: Ing. Kuleny

Vec: Zverenie HIM.

Na č. stavby AA 09081, Šusteková 17-23, zverte ukončenú rekonštrukciu výmenikovej stanice tepla v čiastke 1 002 845,- Sk. Dodávateľ C-BAU s.r.o.Bratislava č. faktúr 9900531, 2000083, 2000084,2000492, 2000597.

Novýk Stejlan
ved. odd. pozem. stavieb

PRÍLOHA č. 2

Tabuľky výpočtu všeobecnej hodnoty technologického zariadenia

2 strany

P. č.	Inv. číslo	Názov	Číselný kód	Dát. zarad.	Dátum ohodnocov.	r [roky]	Z [roky]	ZO [%]	kz	ZA [%]	-Z [%]	k _{no}	TS [%]
1	12597	Odvodz. stanica tepla OST - technol.	4	01.08.1980	30.06.2023	42,917	25	20	1	80,00	45	0,6	6,60
2	1978	Rekonštrukcia OST - technológia	4	03.10.2000	30.06.2023	22,750	25	20	1	73,80	45	0,6	8,98
		Spolu											

Tab. č. 2 - Výpočet všeobecnej hodnoty technologického zariadenia topených energetických zariadení v - OST na ul. Sustekovej 17-23, Bratislava v správe ŽSR

P. č.	Inv. číslo	Názov	OC [€]	VM [€]	TH [€]	K _{inv}	K _{exp}	K _{exp}	K _{exp}	K _{exp}	K _{exp}	VSH bez DPH [€]
1	12597	Dévod. stanica tepla OST - technol.	632 780,60	632 780,50	41 763,51	0,50	0,60	0,50	0,80	0,50	1,00	5 011,62
2	1978	Rekonštrukcia OST - technológia	33 288,35	33 288,50	2 987,98	0,50	0,60	0,50	0,80	0,50	1,00	358,56
		Spolu	666 068,95	666 069,00	44 751,49							5 370,18

Tab. č. 2 - Výpočet všeobecnej hodnoty technologického zariadenia tepelných energetických zariadení v OST na ul. Šustekovej 17-23, Brnčičlava v správe ŽSR

PRÍLOHA č. 3

Fotodokumentácia

7 strán

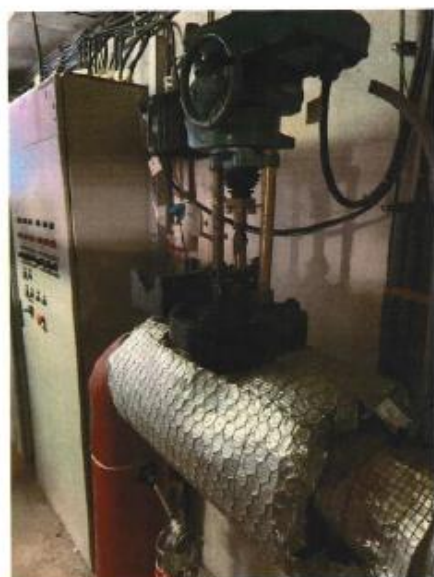
**Fotodokumentácia ohodnocovaných technologických zariadení - OST Šustekova 17-23, Bratislava
v správe ŽSR – z obhliadky dňa 9.6.2023.**



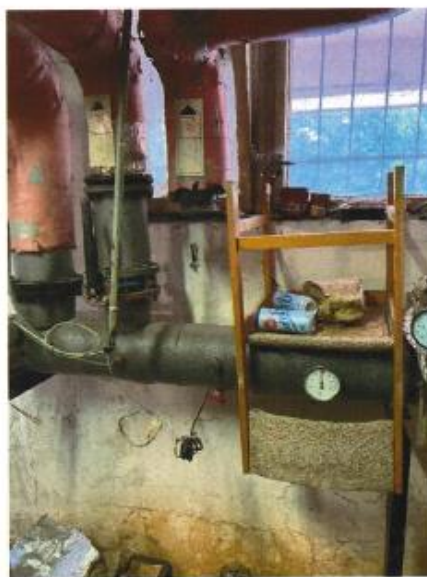
Čerpadlá TV



Servoventil na vstupe



Servoventil na vstupe



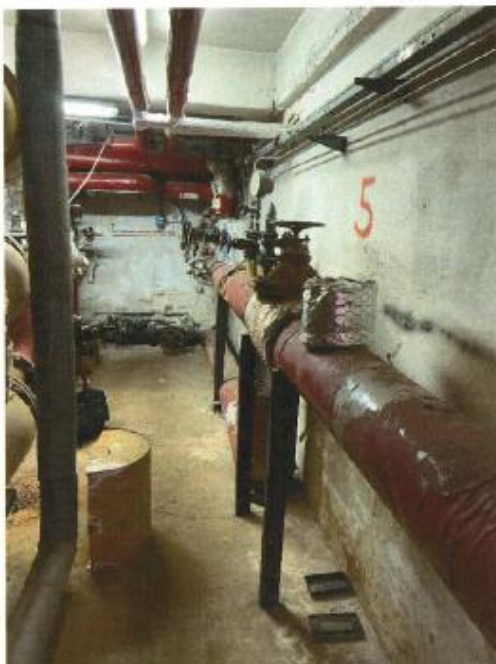
Rozdeľovač TV



Vstup horúcej vody



Kalorimetrické počítadlo merača tepla



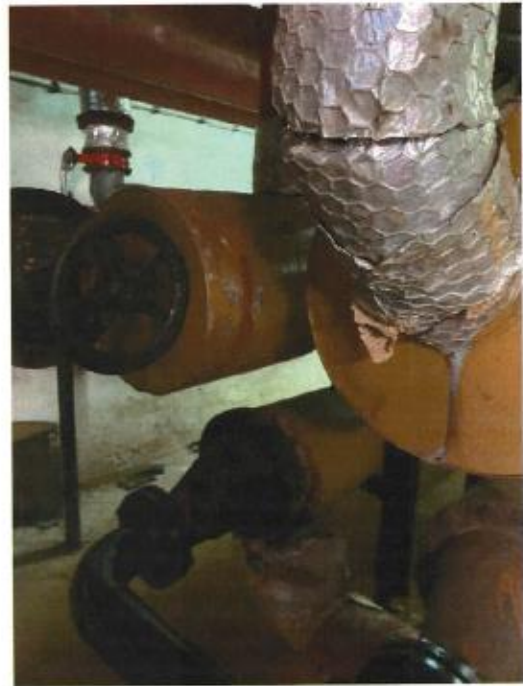
Vnútorne rozvody tepla OST



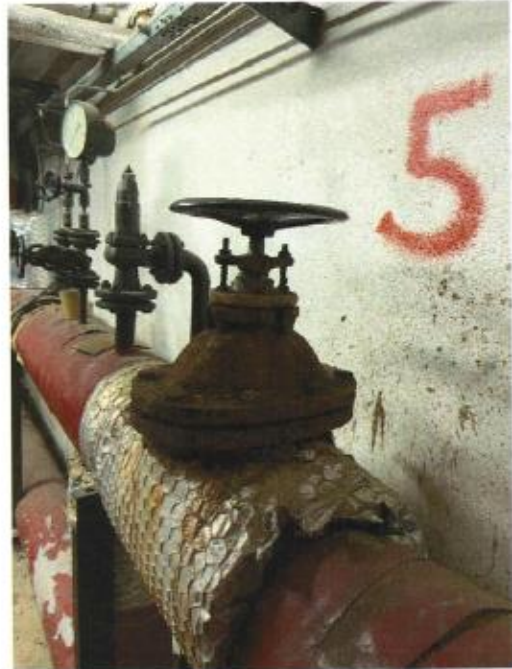
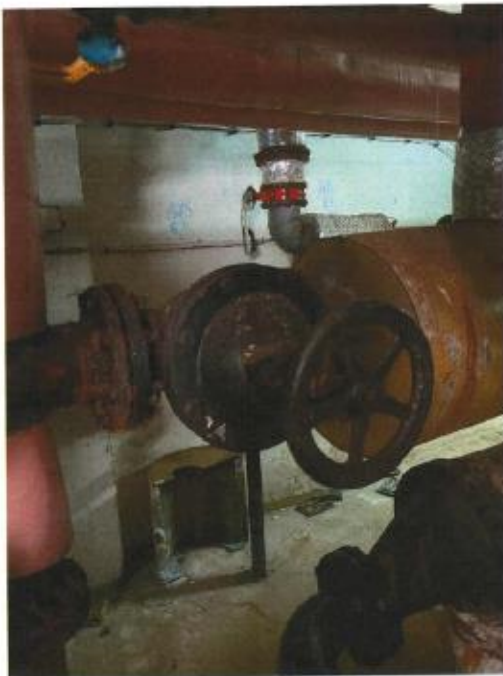
Výmenníky tepla SVT



Výmenníky tepla SVT - prepoje



Výmenníky tepla SVT – prepoje



Uzatváracie armatúry a poisťné ventily



Čerpadlo ÚK



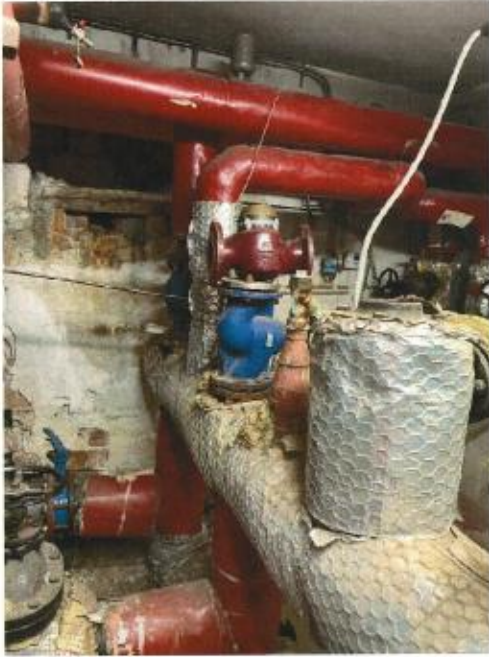
Rozdělovač ÚK



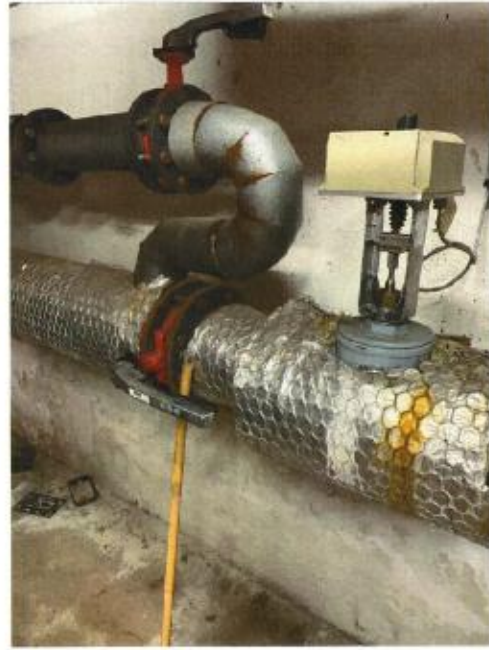
Kalorimetrické počítadla k meračom množstva tepla



Výstupné vetvy ÚK



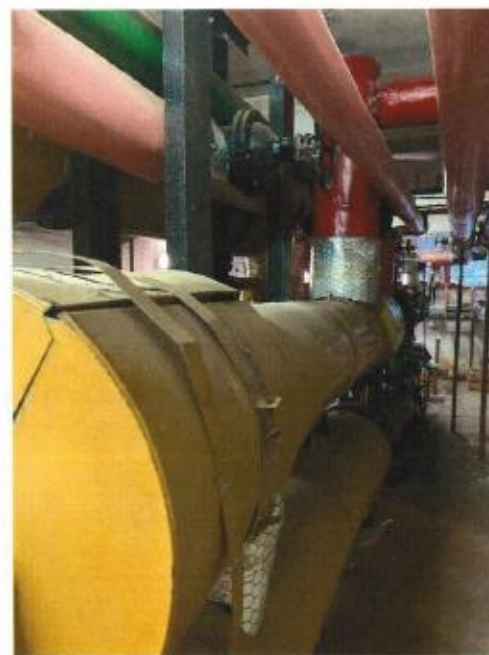
Rozdeľovač UK



Ovládacie prvky po rekonštrukcii – servoventil



Vnútorne rozvody OST



Výmenníky tepla

PRÍLOHA č. 4

***Znalecký posudok nehnuteľností
prislúchajúcich k OST a hydrofórnej stanice***

76 strán

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

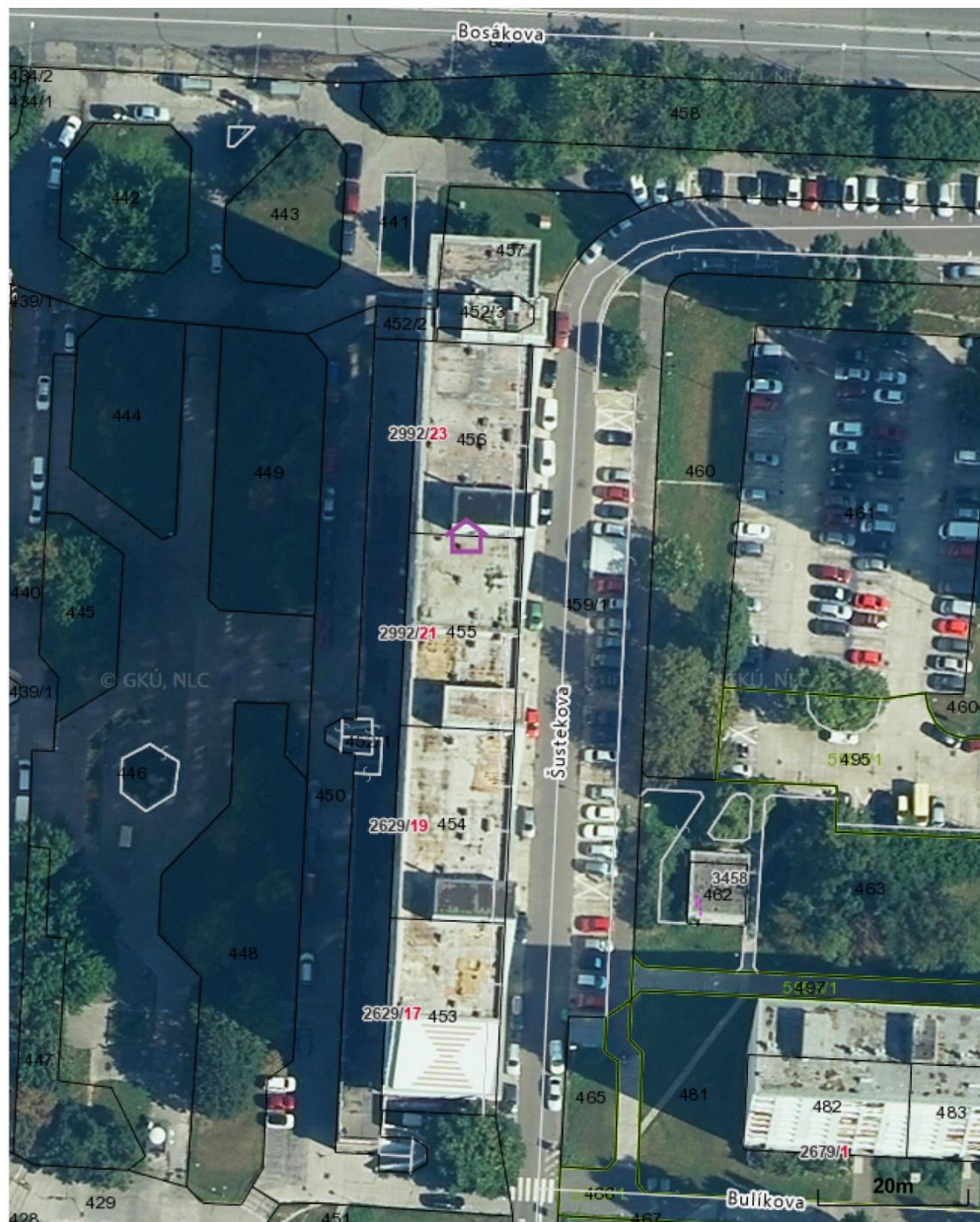
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedený Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Energetika** a odvetvie **Tepelné energetické zariadenia** a odbor **Strojárstvo** a odvetvie **Odhad hodnoty strojov a strojových zariadení**, evidenčné číslo znalca **913 494**.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 2/2023 znaleckého denníka.

Znalec si je vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku.

Stavba, Súpisné číslo 2992

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/8)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov			
Komisia športu	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia kultúry a mládeže	-	-	Materiál nebol predložený
Školská komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja	-	-	Materiál nebol predložený
Finančná komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia sociálna a bytová	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia investičných činností	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia životného prostredia a verejného poriadku	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti	-	-	Materiál nebol predložený
Mandátová komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia verejného záujmu	-	-	Materiál nebol predložený
Miestna rada			